

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7/22 „Kettwiger Straße / Kapuzinergasse“ (Eickhaus)

Stadtbezirk: I
Stadtteil: Stadtkern

Begründung* einschließlich Umweltbericht

vom: 03.04.2025

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

*Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



Inhalt

I.	Räumlicher Geltungsbereich	5
II.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	6
1.	Anlass der Planung	6
2.	Entwicklungsziele	7
III.	Planungsrechtliche Situation	8
1.	Landesentwicklungsplan (LEP NRW)	8
2.	Regionalplan Ruhr	8
3.	Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP)	9
4.	Bebauungspläne	9
5.	Fachplanungen	9
6.	Sonstige Planungen	9
IV.	Bestandsbeschreibung	11
1.	Historie	11
2.	Städtebauliche Situation	11
3.	Denkmalschutz	12
4.	Verkehr	12
5.	Technische Infrastruktur	13
5.1.	Versorgung	13
5.2.	Entwässerung	13
6.	Soziale Infrastruktur	13
7.	Natur, Landschaft und Artenschutz	14
8.	Boden	14
9.	Wasser	14
9.1.	Grundwasser	14
9.2.	Oberflächengewässer	14
9.3.	Wasserschutzgebiete	15
9.4.	Starkregen und Überschwemmungen	15
10.	Klima	15

11.	Lufthygiene	15
12.	Bergbau	15
13.	Kampfmittel	16
14.	Altlasten	16
15.	Immissionen	16
15.1.	Lärm	16
15.2.	Erschütterungen	17
V.	Planinhalt	18
1.	Vorhaben- und Erschließungsplan	18
1.1.	Nutzungskonzept	18
1.2.	Bebauungskonzept	18
1.3.	Grün und Freiflächen	18
1.4.	Erschließung	19
1.5.	Entwässerung	19
2.	Klima und Energie	19
3.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	23
3.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Absatz 1-3 BauGB)	23
3.2.	Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Absatz 4 BauGB)	31
3.3.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Absatz 6 BauGB)	32
3.4.	Hinweise	32
4.	Durchführungsvertrag	33
VI.	Auswirkungen der Planung	34
1.	Stadtentwicklung	34
2.	Verkehr	34
VII.	Umweltbericht	36
1.	Das Vorhaben und seine Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan	36
2.	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	36
2.1.	Gesetze und Verordnungen	36
2.2.	Fachpläne und Programme	37
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	38
3.1.	Basisszenario	38
3.2.	Nullvariante	43
3.3.	Planfall	44
3.4.	Planungsvarianten	50
3.5.	Zusammenfassende Bewertung und Abwägungsgrundsätze	50
4.	Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung	51

5.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	51
6.	Referenzliste	52
7.	Zusammenfassung des Umweltberichtes	52
VIII.	Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	58
IX.	Bodenordnung	61
X.	Überlagerung bisheriger rechtsverbindlicher Festsetzungen	62
XI.	Kosten und Finanzierung	63

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,1 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk I, Stadtteil Stadtkern der Stadt Essen und umfasst die Flurstücke 1 und 327 sowie einen kleinen Teilbereich des Flurstücks 333 der Flur 069, Gemarkung Essen. Das Plangebiet wird maßgeblich begrenzt

- im Norden durch die Kapuzinergasse,
- im Osten durch die Kettwiger Straße,
- im Süden durch die Lindenallee, bzw. den Willy-Brandt-Platz und
- im Westen durch die Rathenaustraße.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist in der Abbildung 1 dargestellt. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist deckungsgleich mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP).

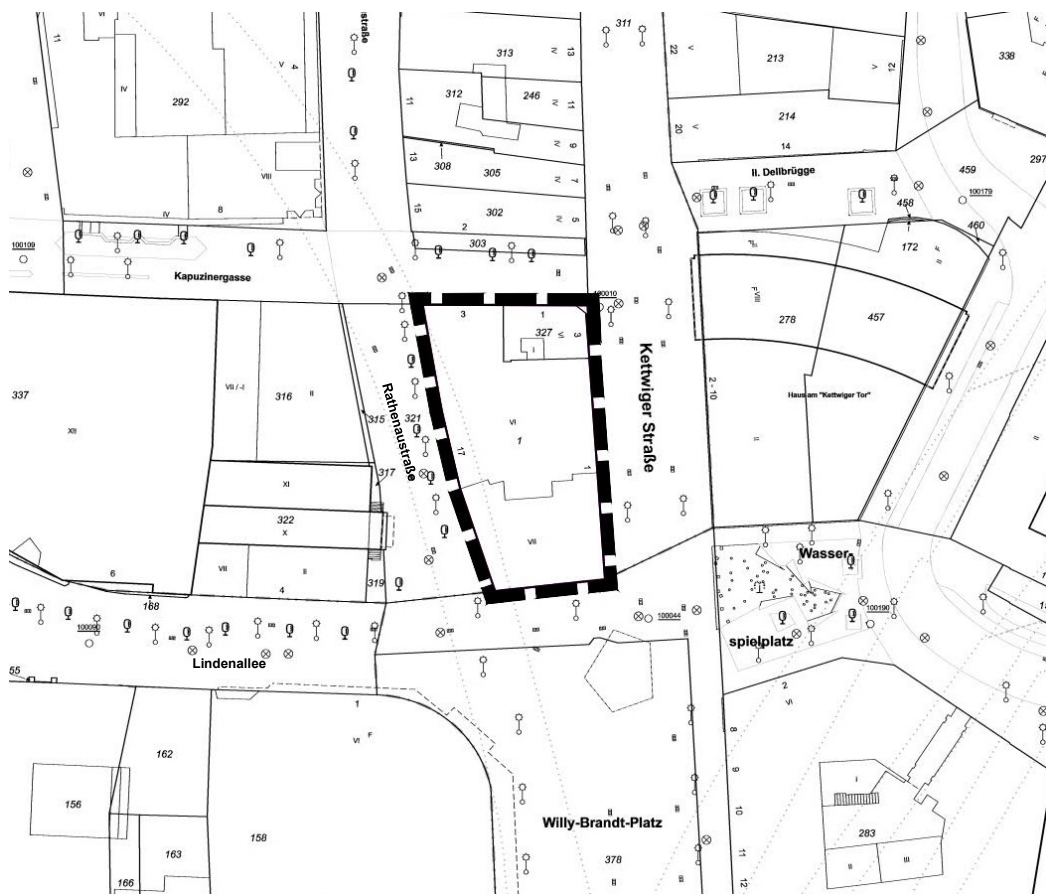


Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, gleichzeitig Vorhaben- und Erschließungsplan

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Am Kopf des Willy-Brandt-Platzes, dem als Entrée zur Essener City geltenden Auftaktplatz gegenüber des Essener Hauptbahnhofs, steht seit 1915 in exponierter Lage das historische Eickhaus. Gemeinsam mit dem nordöstlich 1948 erbauten Derendorferhaus stellt es einen gemischt genutzten, allseits von der Fußgängerzone umgebenen Gebäudekomplex am südlichen Beginn der Essener Innenstadt dar. Die Eigentümerin DWI (49. Verwaltungsgesellschaft DWI Grundbesitz mbh), plant mit Blick auf die Qualifizierung der Immobilie eine denkmalverträgliche Entkernung und Neugestaltung des Gebäudeensembles mit einer modernen mehrgeschossigen Aufstockung. In Anbetracht der bedeutsamen Lage und Historie des Gebäudes wurde hierfür in Abstimmung mit der Stadt Essen ein architektonischer Realisierungswettbewerb durchgeführt. Sieger des Wettbewerbs ist das Büro Architekten Brüning Rein, dessen Entwurf Grundlage für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist.

Geplant ist ein Neubau bei Erhalt der historischen Fassade mit einer gläsernen Aufstockung. Für die ersten beiden Geschosse des geplanten zwölfgeschossigen Neubaus ist weiterhin eine Einzelhandelsnutzung, für die übrigen Geschosse eine Büronutzung vorgesehen.

Durch die prägnante Lage am Willy-Brandt-Platz direkt am Eingang zur Essener City mit ihrer Fußgängerzone ist der Standort ideal für eine Nutzung durch den Einzelhandel geeignet, der dementsprechend seit Jahren die Erdgeschosszone sowie zum Teil das erste Obergeschoss des Gebäudeensembles belegt. Die bestehenden Einzelhandelsflächen sollen im Zuge der geplanten Neuentwicklung des Gebäudeensembles am Standort gesichert und modernisiert werden. Durch die neue hochwertige Gestaltung kann ein attraktives Einzelhandelsangebot gewonnen werden und an diesem exponierten Standort einen wichtigen Beitrag zur Stärkung und Förderung der Einzelhandelsentwicklung in der Essener Innenstadt leisten.

Wie der Büromarkt Essen 2023 zeigte, ist die Nachfrage nach Büroflächen in Essen nach einer Zurückhaltung während der Pandemie wieder gestiegen. Der Essener Büromarkt zeigte in der zweiten Jahreshälfte 2022 eine starke Dynamik.

Der Büromarkt Essen 2024 liegt zwar unter dem starken Ergebnis von 2022, im Vergleich zu den anderen Großstädten in der Metropole Ruhr verzeichnet Essen dennoch den mit Abstand höchsten Flächenumsatz. Der Büromarkt 2022 zeigte auf, dass insbesondere in zentralen, gut erreichbaren Standorten Büroflächen attraktiv sind. Der Standort des Plangebietes weist genau diese Eigenschaften auf, so dass die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans neu entstehenden modernen Büroflächen einen Teil der Nachfrage bedienen können.

Weiterhin positiv entwickelte sich ebenfalls das Mietpreisniveau. Die in Essen realisierte Spitzenmiete stieg in 2022 auf rund 17,00 EUR/m² (Vorjahr: 16,50 EUR/m²), worin sich die hohe Nachfrage nach modernen Flächen widerspiegelt. Ebenso hat sich die Durchschnittsmiete erhöht: um 3% auf rund 12,50 EUR/m². In 2023 blieb die Spitzenmiete mit 16,80 EUR/m² nahezu gleich.

Der Büromarkt 2022 zeigte bereits auf, dass insbesondere in zentralen, gut erreichbaren Standorten Büroflächen attraktiv sind. Der Standort des Plangebietes weist genau diese Eigenschaften auf. Der in jüngster Zeit entstandene Büroturm an der Kruppstraße, nur ca. 500 m Luftlinie südwestlich vom Plangebiet gelegen, ist ein Anzeichen dafür, dass das Gebiet, in welchem sich das Plangebiet befindet, einen gefragten Standort in diesem Marktsegment darstellt. Vor diesem Hintergrund könnten die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans neu entstehenden modernen Büroflächen einen Teil der Nachfrage bedienen.

Auf Antrag des Vorhabenträgers soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt werden, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung schafft.

Die DWI-Gruppe ist als Vorhabenträgerin Initiator des Vorhaben- und Erschließungsplans. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen beschloss am 02.06.2022 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Zwischen der Stadt Essen und dem Vorhabenträger wurde ein Verpflichtungsvertrag als Grundlage der Verfahrensdurchführung geschlossen.

2. Entwicklungsziele

Die Stadt Essen verfolgt grundsätzlich das allgemein geltende Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Bei dieser städtebaulichen Leitidee wird mit Vorrang die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung betrieben. Durch die Innenentwicklung kann zum einen auf bestehende Infrastruktureinrichtungen zurückgegriffen und es können bestehende Strukturen gestärkt werden und zum anderen werden durch eine Entwicklung im bestehenden Siedlungsbereich keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Die zentrale Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtkerns von Essen und die Möglichkeit einer Anbindung an die vorhandene Infrastruktur bilden gute Voraussetzungen zur Entwicklung der geplanten Nutzungen bei gleichzeitiger Aufwertung dieses für die Innenstadt Essen städtebaulich wichtigen Standortes am Willy-Brandt-Platz.

Die im Neubau vorgesehenen Einzelhandels- und Büro-Nutzungen gehen ebenfalls einher mit den städtebaulichen Zielen. Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs A Zentrum City, entspricht die Planung einer großflächigen Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten an diesem Standort der städtischen Einzelhandelsstrategie, womit der Versorgungsbereich gestärkt und ein wesentlicher Beitrag zur Entwicklung der Innenstadt geleistet werden kann. Die vorgesehene Realisierung moderner Büroflächen ist inmitten der Innenstadt in direkter Nähe zum Verkehrsknotenpunkt des Essener Hauptbahnhofes ebenfalls standortgerecht. Die Neubelebung, Vergrößerung und moderne Neugestaltung des Eickhauses wird vor dem Hintergrund der prominenten Lage am Eingangstor der Innenstadt und der parallel geplanten Neugestaltungen des ehemaligen Kaufhofgebäudes und des Willy-Brandt-Platzes seitens der Stadt Essen begrüßt. Die moderne Aufstockung des Gebäudes soll an dieser Stelle einen neuen städtebaulichen Akzent setzen und die Innenstadt als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort stärken.

Folgende Ziele werden mit der Planung verfolgt:

- Neubau des Eickhauses und Derendorfhouses unter Beachtung der Belange des Denkmalschutzes,
- Erhalt der historischen denkmalgeschützten Fassade und des Treppenhauses des Eickhauses,
- Moderne Neugestaltung des prägenden Kopfgebäudes am Eingang zur Innenstadt durch Erweiterung mit einer gläsernen Aufstockung,
- Bereitstellung moderner Einzelhandelsflächen zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs A-Zentrum,
- Berücksichtigung des Leitbild Essener Innenstadt 2040+ sowie des Hochhausentwicklungskonzeptes,
- Erweitertes Angebot zeitgemäßer Büroflächen im Zentrum der Innenstadt,
- Schaffung neuer Grünstrukturen inmitten der Innenstadt durch begrünte Dachterrassen und Dachflächen.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Der Landesentwicklungsplan ist am 08.02.2017 in Kraft getreten. Er wurde geändert durch die Verordnung zur Änderung des LEP NRW, die mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW am 01.05.2024 in Kraft getreten ist. Die darin enthaltenen Ziele sind in der Bauleitplanung zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans enthält der LEP NRW in seinem zeichnerischen Teil keine Festlegungen. Nachrichtlich ist im zeichnerischen Teil des LEP NRW der Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Siedlungsraum zugewiesen.

Durch die Planung soll ein Vorhaben i. S. d. § 11 Absatz 3 BauNVO realisiert werden. Folgende Ziele gemäß LEP NRW gilt es daher zu beachten:

- 6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen; Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.600 m² ist das geplante Vorhaben der Nutzungsart des großflächigen Einzelhandels nach § 11 Absatz 3 BauNVO zuzuordnen. Der Vorhabenstandort ist im gültigen Regionalplan Ruhr als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt. Das Vorhaben ist mit dem Ziel 6.5-1 des LEP NRW vereinbar.

*- 6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen
»[...] Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben nach § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:*

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.«*

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des bestehenden, im Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen (2022) festgesetzten zentralen Versorgungsbereichs A - City. Das Vorhaben ist mit dem Ziel 6.5-2 des LEP NRW vereinbar.

2. Regionalplan Ruhr

Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Ruhr (RVR) hat am 10.11.2023 den Feststellungsbeschluss zum Regionalplan Ruhr gefasst, der mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW am 28.02.2024 in Kraft getreten ist.

Der Regionalplan Ruhr legt in seinem zeichnerischen Teil für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Allgemeinen Siedlungsbereich fest. Die Planung steht somit nicht im Widerspruch zu den zeichnerischen Zielen des Regionalplans Ruhr.

3. Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP)

Der gemeinsame Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr stellt für den gesamten Geltungsbereich gemischte Baufläche dar. Darüber hinaus sind die Linien der Stadtbahn dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan mit seinen geplanten Festsetzungen zum Kerngebiet aus dem GFNP entwickelbar.

4. Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs von drei Bebauungsplänen. Für die Flächen des Eickhauses und des Derendorfhauses gilt der rechtskräftige Bebauungsplan 4/85 "Innenstadt – südlicher Teil" aus dem Jahr 1985. Für die Randbereiche, in denen die Fußgängerzone liegt, gilt der rechtskräftige Bebauungsplan 1/89 "Innenstadt – 1. Ergänzung" aus dem Jahr 1990. Ergänzt werden die Bebauungspläne durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 16/16 „Flachdachbegrünung Essener Innenstadt“ aus dem Jahr 2018.

Im Bebauungsplan 4/85 ist für beide Gebäude, Eickhaus und Derendorfhaus, ein Kerngebiet mit einer GRZ von maximal 1,0 und eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus ist für den nordöstlichen Bereich des Derendorfhauses eine maximale Geschosszahl von fünf Geschossen und eine GFZ von maximal 4,4 festgesetzt. Im Planbereich des Eickhauses wiederum sind maximal sieben Geschosse zulässig und eine GFZ von maximal 5,5 festgesetzt. Die Baugrenzen umfassen beide Grundstücke in Gänze. Als nachrichtliche Übernahme ist die Begrenzung der U-Bahn (planfestgestellt gem. Personenbeförderungsgesetz PBfG) in der Planurkunde aufgenommen, die das Eickhaus auf der westlichen Seite tangiert. Im Jahr 2018 wurden aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans 16/16 „Flachdachbegrünung Essener Innenstadt“ textliche Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen im Bebauungsplan 4/85 ergänzt.

Im Bebauungsplan 1/89 ist rund um das Gebäudeensemble eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereiche“ festgesetzt.

5. Fachplanungen

Unterhalb des südwestlichen Bereiches des Plangebietes verlaufen planfestgestellte Anlagen der U-Stadtbahn.

Eine statische Voruntersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die geplante Aufstockung des Eickhauses ohne eine Beeinträchtigung der Standsicherheit der U-Bahntunnel realisierbar ist.

Die Erschütterungen durch den U-Bahnbetrieb haben keine Auswirkungen auf den Neubau des Eickhauses, denn die Bauwerke werden weiterhin voneinander entkoppelt sein. Somit hat auch die Baumaßnahme keine erschütterungstechnische Auswirkung auf den U-Bahntunnel (s. Kap. IV.15.2). Dementsprechend bleibt die U-Stadtbahn von den Planungen unberührt. Für die Tragfähigkeit durch die Aufstockung und die Erschütterung wird ein statischer Nachweis erfolgen.

6. Sonstige Planungen

Masterplan Einzelhandel

Im Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen von 2022 ist die Innenstadt von Essen als Hauptzentrum Zentrentyp A klassifiziert, welches die oberzentrale Versorgungsfunktion wahrnimmt. Das Plangebiet liegt in Gänze innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

Leitbild Essener Innenstadt 2040+

Nicht zuletzt seit der Corona-Pandemie hat sich das Bild der Innenstadt gewandelt. Durch den Onlinehandel und den Wandel des Konsumverhaltens kommen immer weniger Menschen zum Einkaufen in die Innenstadt und einige der zentralen Lagen sind durch Leerstände, hohe Fluktuation und sogenannte Trading-Down-Effekte und eine Verdrängung von traditionsreichen und inhabergeführten Geschäften geprägt. Angesichts dieser Entwicklungen gilt es, in Essen genau wie in fast allen anderen europäischen Innenstädten, die oftmals monofunktionale Ausrichtung auf Einzelhandel und Dienstleistungen zu überdenken. Es ist wichtig, Handel und Versorgung nicht zu vernachlässigen und die Einkaufslagen durch kleinteiligere und flexiblere Angebote wieder attraktiv zu machen.

Hochhausentwicklungskonzept

Rund um den Stadtkern besteht von jeher Interesse am Bau neuer Hochhäuser. Mit den oberzentralen Funktionen der Innenstadt, den großen Verkehrsachsen und den bereits bestehenden Hochhäusern bietet sich dieser Bereich auch für ergänzende Hochpunkte an. Diese Entwicklung gilt es städtebaulich zu steuern.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Historie

Das 1913 bis 1915 erbaute markante Gebäude des bedeutenden Architekten Professor Georg Metzendorf ist Zeugnis des Beginns der Geschichte Essens als Einkaufsstadt. Bauherren und erster Eigentümer waren die Stadt Essen zusammen mit der Firma Eick Söhne, die das städtebaulich bedeutsame Projekt gemeinsam realisierten. Es wurde zunächst an die Firma Eick Söhne als Geschäfts- und Einrichtungshaus vermietet. Nach Kriegszerstörungen wiederaufgebaut und in zahlreichen Umbauten verändert, erhielt das Gebäude, anstelle des historischen Pagodendaches der Erbauungszeit, im Zuge des Umbaus 1958 einen dem Zeitgeist entsprechenden flach auskragenden Dachabschluss über der neuen Brüstung des aufgestockten Staffelgeschosses. In dieser Form präsentiert sich das Eickhaus am Willy-Brandt-Platz bis heute. Das nordöstlich an das Eickhaus angrenzende deutlich kleinere Derendorfhaus wurde 1948 errichtet.

2. Städtebauliche Situation

Der Willy-Brandt-Platz gilt als das Entrée in die Essener Innenstadt. Der Platz wird täglich von zahllosen Fußgängern und einigen Radfahrern gequert, die sich ausgehend vom zentralen Verkehrsknotenpunkt am Hauptbahnhof in Essen in die Essener Innenstadt verteilen. Dieser zentrale Stadtplatz wird durch einige bedeutende Gebäude flankiert, die die Geschichte der Stadt geprägt haben. Eines dieser Gebäude ist das denkmalgeschützte Eickhaus, das die Nordseite und damit die - vom Hauptbahnhof aus gesehen- Kopfseite des Platzes einnimmt. Die anderen Platzkanten werden durch die ehemalige Hauptpost sowie das markante ehemalige Kaufhofgebäude im Westen, welches sich aktuell im Umbau zum „Königshof“ mit neuen Einkaufsmöglichkeiten (Markthalle) und Büronutzungen befindet und den historischen Handelshof im Osten besetzt und bestimmen den Stadteingang in die City. Der Willy-Brandt-Platz wird unter anderem für verschiedene Anlässe als Veranstaltungsort genutzt, wie dem Weihnachtsmarkt, dem Light Festival oder dem Musikfestival „Essen Original“. In den nächsten Jahren soll eine gestalterische Umstrukturierung des Willy-Brandt-Platzes im Rahmen eines geplanten Integrierten Entwicklungskonzepts "ZUKUNFT Essen Innenstadt" angestoßen werden. Im Vorfeld ist geplant, in einem Reallabor neue Nutzungsideen und -ansätze aus den Ergebnissen einer 2022 durchgeführten Ideenwerkstatt auf dem Platz zu realisieren und zu testen. Die ostseitig am Eickhaus verlaufende Kettwiger Straße ist durch eine Vielzahl von Geschäften, Lokalen und Cafés charakterisiert und bildet die Hauptachse der Fußgängerzone. Von hier aus erschließt sich fußläufig die Innenstadt Essens, die u.a. mit dem Grillo-Theater, der Lichtburg und dem Essener Dom neben dem Einzelhandel auch touristische Anziehungspunkte aufweist und gleichermaßen Büro- und Verwaltungsstandorte umfasst, die ebenfalls zu einer sehr starken Frequentierung beitragen. Die westseitig verlaufende Rathenaustraße ist ebenfalls Teil der Fußgängerzone, ist aber weniger stark frequentiert. Gleichwohl verläuft hierrüber die Radroute durch die Innenstadt und es finden hier beispielsweise im Rahmen des alljährlichen Weihnachtsmarkts mehrere Stände und Verkaufsbuden ihren Platz. Die Kapuzinergasse im Norden verbindet beide Straßen und stellt gen Westen eine Verbindung zum Hirschlandplatz her.

Das teilweise unter Denkmalschutz stehende Eickhaus ist auf seiner Südseite schmaler als im Norden, da es mit seinen Gebäudekanten dem nach Norden leicht anwachsenden Abstand zwischen Kettwiger Straße und Rathenaustraße folgt. Die Grundstücksgröße beläuft sich auf 1.023 m² und die oberirdische Bruttogeschossfläche beträgt ca. 6.500 m². Das Gebäude besteht aus einem sechs-geschossigen Kopfbau mit einem Staffelgeschoss sowie einem rückwärtigen Gebäudeteil mit vier Vollgeschossen und zwei Dachgeschossen

sowie zwei Untergeschossen. Im Gebäude finden sich Einzelhandelsnutzungen sowie Büronutzungen.

Das deutlich kleinere „Derendorfhaus“ wurde 1948 mit vier Vollgeschossen und zwei Dachgeschossen errichtet und steht nicht unter Denkmalschutz. Auf dem 136 m² großen Grundstück finden sich ca. 750 m² oberirdische Bruttogeschossfläche. Im Erdgeschoss und Untergeschoss ist Einzelhandel untergebracht während in den oberen Geschossen Büroflächen liegen.

Die derzeitige Gebäudekante und damit auch die Grundstücksgrenze an der Ecke Kettwiger Straße und Kapuzinergasse ist als „gefaste Ecke“ ausgebildet. Diese Form der Eckausbildung ist weder im Kontext der Bestandssituation in der Nachbarschaft noch durch die Funktion im Gebäude selbst nachvollziehbar. Daher bestand im Rahmen des architektonischen Realisierungswettbewerbs die Möglichkeit, diese Ecksituation zu einer „90° Ecke“ anzupassen und das Wettbewerbsgebiet entsprechend zu erweitern. Von dieser Möglichkeit macht der zugrunde liegende Siegerentwurf Gebrauch. Seitens der Stadt Essen als Eigentümerin der betroffenen Verkehrsflächen besteht diesbezüglich Konsens. Für den kleinen Grundstücksteil war eine von der Stadt Essen in Aussicht zu stellende Verfügungsberechtigung Voraussetzung für den Einleitungsantrag und das weitere Verfahren.

3. Denkmalschutz

Das Eickhaus, Kettwiger Straße 1, steht unter Denkmalschutz und wird unter der laufenden Nr. 361 in der Denkmalliste der Stadt Essen geführt. Baudenkmal i. S. d. § 2 DSchG sind die umlaufenden Fassaden sowie ein Treppenhaus auf der westlichen Seite des Gebäudes an der Rathenaustraße, da sie aufgrund ihres geschichtlichen, insbesondere stadtgeschichtlichen und architekturgeschichtlichen Zeugniswertes bedeutend sind für die Geschichte des Menschen. Die geschützten Teile des Gebäudes sind beim Umbau zu erhalten.

Das Gebäude zeigt traditionalistische Architektur, dem Klassizismus und Barock nahestehend, mit Nachklängen des Jugendstils. Die Bestandsfassade ist eine werksteinverkleidete Muschelkalk-Fassade (Fassadenreparaturen 1949, 1952, 1953 u. später). Im Laufe der Zeit wurden weitere Änderungen durchgeführt: u.a. wurden die vier südseitigen Fenster im 2. Geschoss vermauert. Aus der Nachkriegszeit stammt auch die brüstungsartige Attika vor dem 7. Geschoss (Aufstockung von 1958), über dem Deckgesims oberhalb der Säulenreihe im 6. Geschoss, dem ursprünglichen Traufgesims. Von der Erdgeschoß-Verkleidung sind fünf mit Kapitellen versehene Schaufensterpfeiler an der Ecke Rathenaustraße und Kapuzinergasse weitgehend erhalten.

Die straßenseitigen schrägen Dachflächen und die Dachgauben des dreiseitigen Nordflügels des Eickhauses sind in der Denkmalliste der Stadt Essen (Eintrag Nr. 361) zwar als erhaltenswert im Sinne des § 25 DSchG aufgeführt. Gleichwohl sind die genannten Elemente jedoch nicht Bestandteil des Denkmals.

Das Eckhaus Kettwiger Str. 3 / Kapuzinergasse 1 („Derendorfhaus“) ist nicht Bestandteil des Baudenkmals. Das ursprüngliche Eckgebäude wurde im Zweiten Weltkrieg schwer zerstört. Nach dem Krieg entstand ein Neubau, bei dem einige Rohbauteile des Erd- und Kellergeschosses der Kriegsrue übernommen wurden. Die Fassaden und das Dach des Nachkriegseckhauses (beides erhaltenswert i. S. d. § 25 DSchG) sind dem Eickhaus weitgehend angeglichen; der Verputz imitiert den Werkstein des Eickhauses.

4. Verkehr

Das Plangebiet ist auf allen vier Seiten von Fußgängerzonen umgeben, die nur in Ausnahmefällen durch den motorisierten Verkehr genutzt werden dürfen. Eine Anfahrt mit dem PKW ist demnach in der Regel nicht möglich. Gleichwohl finden sich verschiedene öffentlich zugängliche Parkhäuser in 100 – 200 m Luftlinie zum Plangebiet. Das Plangebiet

ist durch die direkte Nähe zum Hauptbahnhof Essen sehr gut an den ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr) und den SPNV (Schienenpersonennahverkehr) angebunden. Der Hauptbahnhof Essen ist der zentrale Verkehrsknotenpunkt für den ÖPNV und den SPNV in der Stadt Essen und bietet tags und nachts diverse lokale, regionale und überregionale Verbindungen per Bahn, Straßen- sowie U-Bahn und Bus.

Die Rathenaustraße zählt zum Hauptroutennetz des Radwegenetzes der Stadt Essen sowie zum Radverkehrsnetz NRW. Damit ist das Plangebiet ebenfalls direkt an das städtische sowie regionale Radroutennetz angeschlossen.

5. Technische Infrastruktur

5.1. Versorgung

Da die vorhandene Bebauung im Plangebiet bereits Anschlüsse an die bestehenden Versorgungssysteme wie Wasser, Strom, Telekommunikation nutzt, kann die Versorgung sichergestellt werden. Die Leitungsstrukturen in den angrenzenden Straßen weisen ausreichende Kapazitäten zur Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Erdgas auf.

5.2. Entwässerung

Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist derzeit noch über den offenen Schmutzwasserlauf der Berne –Einleitstelle Hauptsammler Innenstadt–, mit Anbindung an die Abwasserkanäle Berne und Emscher sowie an das Klärwerk Emschermündung in Dinslaken der Emschergenossenschaft –EG– im weiteren Verlauf, gesichert. Nach vollständiger Fertigstellung der Gewässerentflechtungsarbeiten durch die EG erfolgt die äußere entwässerungstechnische Erschließung über die Regenwasserbehandlungsanlage – Regenüberlaufbecken Grillostraße – und im weiteren Verlauf über die o. g. Kläranlage.

Die innere entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt zurzeit wesentlich über die vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanäle in den umliegenden Straßen –Lindenallee, Kettwiger Straße und Rathenaustraße–. Darüber hinaus dient die beabsichtigte Dachbegrünung einer Rückhaltung von Niederschlagswasser.

6. Soziale Infrastruktur

Zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs steht im Hauptbahnhof ein Lebensmitteldiscounter in ca. 100 m Entfernung vom Plangebiet zur Verfügung. Des Weiteren bietet der gegenüberliegende Königshof einen weiteren Discounter und ein zusätzliches Lebensmittelgeschäft. Darüber hinaus liegt das Plangebiet inmitten der Innenstadt von Essen, sodass in der direkten Umgebung viele diverse Angebote des Einzelhandels, der Gastronomie und verschiedene Dienstleistungsangebote zu finden sind.

Ebenso finden sich einige soziale Einrichtungen in fußläufiger Umgebung. Die nächstgelegene Kindertagesstätte liegt ca. 150 m östlich des Plangebiets, die Frida-Levy-Gesamtschule liegt in gleicher Richtung 400 m entfernt, das Burggymnasium und die Volkshochschule sogar noch näher. Die Zentralbibliothek Essen und die zentrale Bürgeramtsstelle sind ebenfalls fußläufig zu erreichen. Kirchen und weitere soziale Einrichtungen sind ebenfalls in der Innenstadt zu finden. Mit dem Grillo-Theater und der Lichtburg finden sich zudem bedeutende kulturelle Einrichtungen in der näheren Umgebung.

Die nächstgelegene Spielfläche ist weniger als 100 m am Hirschlandplatz entfernt zu finden, etwas weiter liegt der Waldthausenpark. Auch der Stadtpark mit größeren Grünflächen sowie dem Aalto-Theater und der Philharmonie ist noch fußläufig gut erreichbar.

7. Natur, Landschaft und Artenschutz

Die beiden Grundstücke des bestehenden Gebäudeensembles sind gänzlich versiegelt. Der Bestandsbau verfügt über keine grünen Elemente wie bspw. ein begrüntes Dach. Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Versiegelung und Bebauung von einem siedlungsangepassten Artenspektrum auszugehen ist. Gehölzstrukturen sind nur sehr geringfügig angrenzend zum Eingriffsbereich vorhanden. Aufgrund dieser Faktoren bietet das Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen und ungestörten Lebensräume für die auf Messtischblattbasis angegebenen typischen Wald- und Altholzbewohner, störungsempfindlichen Gehölz- und Gebüschbrüter, Brutvögel des Offenlandes bzw. der ländlichen Kulturlandschaft und Gewässerarten. Außerdem können als Fels- und Nischenbrüter bzw. Gebäudebrüter Wanderfalke, Turmfalke, Schleiereule und Rauchschwalbe ausgeschlossen werden. Geeignete Brutplätze liegen für die genannten planungsrelevanten Gebäudebrüter an dem Gebäude im Plangebiet nicht vor. Zusätzlich sind ggf. Vorkommen von nicht planungsrelevanten Vogelarten möglich. Brut-vorkommen bzw. Strukturen mit nennenswertem Brutpotenzial für die Art wurden jedoch nicht erfasst. Alle Vogelarten (planungsrelevant, wie nicht planungsrelevant) können bezüglich Vogelschlags an Glasflächen betroffen sein. Daher ist bei der Realisierung der neuen Bebauung auf diesen Belang zu achten.

Auf Basis der Datenabfrage liegen Hinweise auf 7 Fledermausarten im Untersuchungsraum vor. Vorkommen der rein waldbewohnenden Fledermausarten können ausgeschlossen werden. Von den Fledermausarten zählt die Zwergfledermaus und die Zweifarbfledermaus zu den überwiegend gebäudebewohnenden Arten, so dass Vorkommen im Bereich des Gebäudes potenziell möglich sind. Das Eickhaus wurde daher eingehend auf potenzielle Quartierstrukturen und Hinweise auf Vorkommen der Arten untersucht. Im Bereich der Gauben sowie an der Metallattika konnten Strukturen vorgefunden werden, die ggf. ein allgemeines Potenzial für Gebäude bewohnende Fledermausarten aufweisen. Eine Erfüllung des Verbotstatbestandes der Zerstörung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann für die angegebenen Fledermausarten nicht von vornherein ausgeschlossen werden, so dass Kartierungen der Artengruppe im Zuge einer ökologischen Baubegleitung empfohlen werden. Ebenso muss im Rahmen der ökologischen Baubegleitung vor dem Abriss eine Prüfung potenzieller Spaltenquartiere auf Fledermausbesatz erfolgen. Eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG kann unter Berücksichtigung der Vorgaben zur ökologischen Baubegleitung ausgeschlossen werden, so dass eine vertiefende Art-für-Art Betrachtung der Artenschutzprüfung Stufe II *nicht* erforderlich wird.

8. Boden

Zurzeit liegen noch keine Informationen vor.

9. Wasser

9.1. Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand liegt gem. Modell der Emscherogenossenschaft, Stand 2021 bei über 5 m. Es sind keine Grundwasser-Messstellen im Plangebiet vorhanden. Die Fläche ist bereits vollständig versiegelt.

9.2. Oberflächengewässer

Im Plangebiet und der näheren Umgebung existieren keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet liegt außerhalb von förmlich festgestellten oder vorläufig sichergestellten Überschwemmungsgebieten für 100-jährliches Hochwasser. Ebenso liegt es außerhalb von Hochwasserrisikogebieten. Das Plangebiet ist durch keines der in den Hochwasserrisikokarten aufgeführten Hochwasser-Szenarien (HQ_{häufig}, HQ₁₀₀, HQ_{extrem}) betroffen.

9.3. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets.

9.4. Starkregen und Überschwemmungen

Gefährdungen durch Starkregenereignisse im Plangebiet sind nicht zu erwarten. Im Kreuzungsbereich Kettwiger Straße/Kapuzinergasse (außerhalb des Plangebietes) gibt es zwei Senken, die bei Starkregen max. 10 cm hoch voll Wasser stehen. Im Rahmen der weiteren Hochbauplanung sind geeignete Vorkehrungen bspw. im Hinblick auf die geplante Fahrradgarage im Untergeschoss zum Schutz vor Niederschlagswasser zu treffen.

Zur Reduzierung des Wasserabflusses bei Starkregen und zur Verbesserung des Mikroklimas wird als Maßnahme zur Rückhaltung und Speicherung von Regenwasser, eine extensive und in Teilen intensive Dachbegrünung vorgesehen.

10. Klima

Zur Beurteilung der stadtklimatischen Situation in Essen liegt den Fachbehörden sowie der Politik und der Öffentlichkeit die Klimaanalyse Stadt Essen aus dem Jahr 2022 vor. Auf der Grundlage der stadtklimatischen Analyse wurden Planungshinweise verortet, die vor dem Hintergrund der prognostizierten klimatischen Veränderungen eine klimawandelgerechte Stadtentwicklung gewährleisten sollen.

Die Klimaanalysekarte stellt eine flächenhafte Bewertung klimatischer und lufthygienischer Verhältnisse im Stadtgebiet von Essen dar. Sie vereinigt hierbei komplexe Struktur-, Beziehungs- und Funktionszusammenhänge in einem Kartenwerk.

In der Klimaanalysekarte ist das Plangebiet dem Klimatop „Innenstadtklima“ zugeordnet und liegt im „Lastraum der hochverdichteten Innenstadt“, der mit den lokalen Hinweisen versehen ist, dass die erhöhte klimatische/lufthygienische Belastung keine zusätzliche Verdichtung oder Versiegelung durch Bebauung zulässt und zur Verringerung des Versiegelungsgrades und Verbesserung des Bioklimas umfangreiche Begrünungsmaßnahmen vorzusehen sind. Dabei sind sowohl öffentliche Räume als auch private Grundstücke einzubeziehen und Dach-, Fassaden-, und Innenhofbegrünung vorzusehen. Vorhandene Innenhofbegrünungen sind zu erhalten, geeignete Innenhöfe eventuell nach Entkernung zu begrünen.

Durch den hohen Versiegelungsgrad und den geringen Grünflächenanteil, auch im Umfeld des Plangebiets, besteht eine erhöhte Gefahr gegenüber Hitzestress in diesem Bereich. Der Willy-Brandt-Platz ist einer der heißesten Standorte im Stadtgebiet. Durch ein mikroklimatisches Gutachten (Klimagutachten zum Eickhaus in Essen, Dr. Düttemeyer Umweltmeteorologie, Essen, 06.02.2023) wurde geprüft, ob der geplante Glasaufbau durch Reflexionen der Fassade eine Aufheizung bewirken kann. Ebenso wurde geprüft, ob es durch die Aufstockung des Eickhauses auf insgesamt 12 Geschosse zu Fallwinden kommen kann, welche den Windkomfort negativ beeinträchtigen könnten (s. Kap. VII.3.3.7).

11. Lufthygiene

Das Plangebiet liegt innerhalb des Luftreinhalteplans Ruhr und innerhalb der Umweltzone Essen. Es befinden sich keine Messstellen in der Nähe und es gibt keine Hinweise auf eine hohe Luftbelastung.

12. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „ver. Hoffnung et Secretarius Aak“ sowie über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „ver. Hoffnung et Secretarius Aak“ ist die GfV Gesellschaft für Vermögensverwaltung GmbH, Florianstraße 1 in 44139 Dortmund.

Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Neu Essen“ ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen.

Ausweislich der, der Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau urkundlich belegt. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Seitens der Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH (GfV) wurde mitgeteilt, dass es sich um einen Stillstandsbereich handelt, in dem die bergbaulichen Aktivitäten bereits vor Jahrzehnten eingestellt wurden. Eine Wiederaufnahme des Bergbaus ist nicht vorgesehen. Der von der GfV zu vertretende ehemalige Bergbau sei unter Zugrundelegung der bergbaulichen Aufzeichnungen und der technischen Bewertungskriterien als nicht mehr einwirkungsrelevant einzustufen. Diesbezüglich seien daher keine Anpassungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auf Grund von geologischen Gegebenheiten ein nicht dokumentierter Bergbau im oberflächen- bzw. tagesnahen Bereich stattgefunden haben könnte, für den die GfV nicht verantwortlich wäre. Diesbezüglich steht eine Grubenbildeinsichtnahme dem Grundstückseigentümer offen.

Seitens der MAN GHH Immobilien GmbH wird mitgeteilt, dass der untertägige Eisenerzabbau vor rd. 130 Jahren eingestellt worden sei. Auch sei im direkten Bereich des Plangebietes kein untertägiger Eisenerzabbau umgegangen.

13. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD eine Bohrlochdetektion.

Die Ordnungsbehörde ordnet gem. § 14 Abs. 1 Ordnungsbehördengesetz an, dass die Empfehlungen des KBD zwingend zu beachten und umzusetzen sind. In den Bebauungsplan ist ein gleichlautender Hinweis aufgenommen.

14. Altlasten

Die Flächen im Plangebiet sind nicht im Kataster über Altlasten und Verdachtsflächen erfasst. Es liegen demnach keine Altlastenverdachtsflächen vor.

15. Immissionen

15.1. Lärm

Auf das Plangebiet wirken aus verschiedenen Richtungen unterschiedliche Lärmimmissionen ein. Es bestehen verkehrliche Lärmimmissionen seitens der umliegenden Straßen und des Schienenverkehrs am Hauptbahnhof wie auch gewerbliche Lärmimmissionen seitens der umgebenden Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe sowie marktähnlichen Veranstaltungen (Wochenmarkt, Weihnachtsmarkt, etc.) auf dem Willy-Brandt-Platz. Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen, wie auch zur Prüfung etwaiger durch den Bebauungsplan entstehender Lärmeinwirkungen auf die Umgebung, wurde eine schalltechnische Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/22 „Kettwiger Straße/Kapuzinergasse“ in Essen, Peutz Consult, Düsseldorf, 03.05.2024) durchgeführt.

Verkehrliche Lärmimmissionen

Im Rahmen des Gutachtens wurden sowohl der Straßenlärm als auch der Lärm seitens der Schienenverkehre betrachtet. Dabei wurden die Straßenverkehrswege Hachestraße, An der Reichsbank, Maxstraße, Kruppstraße, Hollestraße, Schwarze Meer, Akazienallee, Teichstraße und die Bundesautobahn A40 betrachtet, von denen maßgebliche Verkehrsgeräusche auf das Plangebiet zu erwarten sind.

Als Schienenverkehrswege, von denen maßgebliche Verkehrsgeräusche auf das Plangebiet einwirken, wurden in der Untersuchung die südlich am Essener Hauptbahnhof verlaufenden Schienenstrecken 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2169, 2175, 2181, 2280, 2291, 2300 sowie die planfestgestellte, nördlich am Bahnhof vorbeiführende sog. Bahnhof-Tangente (Straßenbahntrasse) berücksichtigt. Der Baubeginn für die neue Straßenbahntrasse erfolgte im 1. Quartal 2024, für die Realisierung der gesamten Baumaßnahme wird ein Zeitraum von etwa zweieinhalb Jahren veranschlagt.

Die Berechnungsergebnisse für den Gesamtverkehrslärm zeigen, dass der zum Tageszeitraum in einem Kerngebiet zulässige schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 von 63 dB(A) mit Beurteilungspegeln von bis zu 65 dB(A) um 2 dB(A) überschritten wird. Der zum Nachtzeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert für ein Kerngebiet von 53 dB(A) wird im Bereich der südlich gelegenen Fassaden mit Beurteilungspegeln von bis zu 59 dB um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Daher sind im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz vor den Schalleinwirkungen erforderlich. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen zur Sicherung von Innenraumpegeln (s. Kap. V. 3.1.5).

Gewerbliche Lärmimmissionen

Im Hinblick auf Gewerbelärm wurden sowohl die potentiell auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wie die voraussichtlich von dem Plangebiet ausgehenden gewerblichen Lärmemissionen in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Hinsichtlich des ersten Punktes wurden gewerbliche Geräuschquellen durch marktähnliche Veranstaltungen (Wochenmarkt, Weihnachtsmarkt, etc.) auf dem Willy-Brandt-Platz, Freisitze umliegender Gastronomiebetriebe bzw. Bäckereien und haustechnische Anlagen umliegender Gebäude, die auf das Plangebiet einwirken, betrachtet. Im Ergebnis werden die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm tags und nachts an allen Immissionsorten am Eickhaus eingehalten bzw. unterschritten. Ebenso ist davon auszugehen, dass tags und nachts die kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen eingehalten werden und keine tieffrequenten Geräusche vorliegen.

15.2. Erschütterungen

Das Grundstück des Eickhauses wird auf der westlichen Seite im Untergrund von den bestehenden Tunneln der U-Bahn der Ruhrbahn GmbH tangiert. Vor diesem Hintergrund wurde eine Voruntersuchung hinsichtlich der Standsicherheit der U-Bahn-Tunnel bei einer Aufstockung des Eickhauses sowie hinsichtlich der Erschütterung durch die U-Bahn durchgeführt (Voruntersuchung U-Bahntunnel – Revision 1, Pühl und Becker Beratende Ingenieure PartmbB, Essen, 30.11.2022). Die Voruntersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die geplante Aufstockung des Eickhauses ohne eine Beeinträchtigung der Standsicherheit der U-Bahntunnel realisierbar ist. Die Erschütterungen durch den U-Bahnbetrieb haben keine Auswirkungen auf den Neubau des Eickhauses, denn die Bauwerke werden weiterhin voneinander entkoppelt sein. Somit hat auch die Baumaßnahme keine erschütterungstechnische Auswirkung auf den U-Bahntunnel (s. Kap. IV.15.2). Weitere Untersuchungen im Hinblick auf Erschütterungen sind nicht erforderlich.

V. Planinhalt

1. Vorhaben- und Erschließungsplan

Zum besseren Verständnis wird darauf hingewiesen, dass nicht alle in diesem Kapitel genannten Aspekte Regelungspunkte des Vorhaben- und Erschließungsplans darstellen. Dies betrifft bspw. die Beschreibung der Nutzungen. Sie finden ihre detaillierte Festlegung im Durchführungsvertrag, der neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan das dritte Standbein des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB bildet. Für das ganzheitliche Nachvollziehen ist jedoch die vollständige Beschreibung des Vorhabens unverzichtbar.

1.1. Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept sieht im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel und in den übrigen Geschossen eine Büronutzung vor. Die zwei geplanten Kellergeschosse sollen vorwiegend als Lagerflächen genutzt werden. Im ersten Untergeschoss ist zudem eine Fahrradgarage geplant. Hier sollen zum einen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Fahrradstellplätze für das Vorhaben untergebracht werden, sowie eine öffentlich nutzbare, gewerblich betriebene Fahrradgarage Platz finden.

1.2. Bebauungskonzept

Das geplante Vorhaben wird, wie bereits das Bestandsgebäudeensemble, die Grundstücksflächen voll ausfüllen. Dabei sollen die umlaufenden, historischen Fassaden des Eickhauses erhalten bleiben. Entsprechend ist eine Entkernung (ausgenommen des unter Denkmalschutz stehenden Treppenhauses) und ein Neubau hinter den bestehenden Fassaden mit einer Aufstockung geplant. Allein in der nordöstlichen Ecke ist eine kleine Ausdehnung der horizontalen Gebäudemaße geplant: Dieser im Bestand als „gefaste Ecke“ ausgebildete Bereich soll insoweit erweitert werden, als dass ein 90° Winkel entsteht. Die sechs Geschosse der historischen Fassade (bestehendes Staffelgeschoss nicht denkmalgeschützt) zum Willy-Brandt-Platz, bzw. vier Geschosse im rückwärtigen Bereich, werden um sechs, bzw. acht weitere Geschosse in Form einer modernen, gläsernen Aufstockung ergänzt. Demnach ist der Neubau mit insgesamt elf Geschossen und einem darüberliegenden Staffelgeschoss geplant. Nach Norden und den nördlichen Seiten staffelt sich das Gebäude mit Dachterrassen ab und bildet so den Übergang zur bestehenden Bebauung. Die genaue Staffelung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan mit Geschossezahlen für die einzelnen Stufen festgesetzt und reicht von vier Geschossen unter den niedrigsten Dachterrassen bis zu elf Geschossen unter der höchsten Dachterrasse und dem Staffelgeschoss in der zwölften Ebene. Auf dem Staffelgeschoss ist darüber hinaus eine Einhausung für die Haustechnik vorgesehen.

Das heutige Derendorfhaus wird durch den Neubau in Gänze ersetzt, wobei die historische Natursteinfassade des Eickhauses in reduzierter moderner Formensprache fortgesetzt wird und der Neubau somit als selbstverständliche Ergänzung des Eickhauses ablesbar bleibt.

Die Gestaltungsmerkmale sind in die Ansichten des Vorhabens eingeflossen und werden durch Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan in den Grundzügen festgelegt. Dabei soll bei Fortführung der Objektplanung ein Spielraum in der Gestaltung von Details möglich sein, sofern das Gesamterscheinungsbild nicht grundsätzlich geändert wird.

1.3. Grün und Freiflächen

Das Vorhabengrundstück wird, wie bereits im Bestand und in der Innenstadt üblich, vollständig überbaut, sodass keine Grün- oder Freiflächen auf Erdgeschosebene entstehen.

Gleichwohl sind auf den durch die Staffelung auf unterschiedlichen Ebenen entstehenden Dachterrassen, sowie auf der obersten Dachterrasse zum Teil eine extensive, teilweise intensive Dachbegrünung, zum Teil eine grüne Dachterrassengestaltung mit Bepflanzungen geplant. Hiervon ausgenommen sind die für die Haustechnik erforderlichen Dachbereiche. In diesem Bereich wird eine Fassadenbegrünung in den oberen Geschossen planungsrechtlich ermöglicht.

1.4. Erschließung

Das Gebäude ist ringsum von der Fußgängerzone der Essener Innenstadt umgeben. Eine Erschließung für den privaten motorisierten Individualverkehr sowie Angebote für den ruhenden Kfz-Verkehr auf dem Vorhabengrundstück sind somit nicht möglich und nicht vorgesehen. Eine Zufahrt für Lieferverkehre und Rettungswagen ist weiterhin gesichert. Eingänge vom öffentlichen Raum aus in das Gebäude sind auf allen vier Seiten des Gebäudes vorgesehen. Das Gebäude orientiert sich damit zu allen Seiten der Fußgängerzone. Das Gebäude liegt mit der Rathenaustraße direkt an der Fahrradroute durch die Innenstadt. Im Untergeschoss ist eine Fahrradgarage mit Zugang von der Rathenaustraße vorgesehen.

1.5. Entwässerung

Es ist vorgesehen, die Flächen wie im Bestand an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

2. Klima und Energie

Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Gemäß der Abwägungsdirektive des § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB sind der „Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern“. Die Belange des Umweltschutzes werden in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und ergänzend in § 1a BauGB aufgeführt. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5 S. 1 BauGB).

Im Rahmen des städtebaulichen Konzepts werden die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung näher betrachtet und deren Maßnahmen bestmöglich integriert. Die kommunale Daseinsvorsorge ist grundsätzlich in verschiedenen Bereichen durch den Klimawandel betroffen. So ergeben sich konkrete gesetzliche Handlungspflichten zur Anpassung an den Klimawandel insbesondere aus Gesichtspunkten der Gefahrenabwehr und der Sicherstellung des Wohls der Allgemeinheit sowie verfassungsrechtlich geschützter Rechtsgüter wie Leben, Gesundheit und Eigentum.

Kernelemente der Gesamtstrategie Klimaanpassung der Stadt Essen sind die Klimaanalyse 2022 sowie das Integrierte Klimafolgenanpassungskonzept 2023.

In der Klimaanalysekarte wird die stadtklimatische Ist-Situation dargestellt. Auf ihrer Basis und unter Berücksichtigung der Topographie, der Flächennutzung, aktueller Luftbilder sowie der Erkenntnisse aus der großräumigen Stadtklimamodellierung wurden Planungsempfehlungen aus stadtklimatologischer Sicht abgeleitet und in der Planungshinweiskarte dargestellt. Insbesondere mit Blick auf die prognostizierten klimatischen Veränderungen, die zu einer Vergrößerung der Temperaturunterschiede zwischen Stadt und Umland führen werden, soll auf eine klimawandelgerechte Stadtentwicklung in Essen hingewirkt werden. Die Planungsempfehlungen sind hierbei als Rahmenvorgaben anzusehen, die der Bauleitplanung als Orientierung für eine nachhaltige Anpassung der Stadt an den Klimawandel dienen sollen. Bei der Erarbeitung der Planungshinweise wurden ausschließlich die Umweltaspekte Klima und Lufthygiene betrachtet.

Mit Beschluss des Klimafolgenanpassungskonzeptes hat sich die Stadt Essen zudem dazu verpflichtet, die Aspekte der Klimaanpassung im gesamten Verwaltungshandeln zu

berücksichtigen. Auf Basis der gesamtstädtischen Betroffenheitsanalysen wurden Handlungsempfehlungen zur Klimafolgenanpassung in Essen abgeleitet. Hierzu zählen beispielsweise die Berücksichtigung der Klimafolgenanpassung in der Stadtentwicklung, die klimasensible Nachverdichtung in hitzebelasteten Bereichen, die Erstellung von planungsbegleitenden Klimagutachten bei stadtklimatisch besonders relevanten Vorhaben der Bauleitplanung oder die klimaresiliente Gewerbeflächenentwicklung. Als sektoraler Fachplan wird das Integrierte Klimafolgenanpassungskonzept zur stadtklimatischen Bewertung von Bau- und Planvorhaben herangezogen. Von zentraler Bedeutung sind hierbei die Handlungskarte Klimaanpassung mit den Themenfeldern Hitze und Wasser sowie das Maßnahmenkonzept zur Klimafolgenanpassung.

Folgende Maßnahmen der Klimafolgenanpassung sind im Sinne der Planungshinweise in der städtebaulichen Konzeption sowie im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Diese reagieren auf die Auswirkungen des Klimawandels in Form von Hitzebelastungen, Dürreperioden, Stürmen und Extremniederschlägen und wirken sich entsprechend günstig auf diesen Belang aus:

- Reduzierung Hitzebelastung durch:
 - Anpflanzungen und Begrünungen
- Maßnahmen zum Umgang mit Extremniederschlägen:
 - Dach- und Dachterrassenbegrünung

Langanhaltende Hitzeperioden, Trockenheit, Sommerstürme und Starkregenereignisse sind Folgen des Klimawandels. Sie sind Anzeichen, dass die Anpassung der Stadt an den Klimawandel zügig erfolgen muss. Dabei ist das Stadtgrün ein entscheidender Faktor. Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen sorgen durch Verschattung und Verdunstung für eine Abkühlung innerhalb der Stadt. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades von Städten, sind diese anfällig gegenüber Starkregenereignissen, da die Kanalisation bei solchen Extremereignissen überlastet wird und es dadurch zu Überflutungen kommt. Stadtgrün ist in der Lage Regenwasser vor Ort versickern zu lassen. Dies entlastet die Kanalisation bei Starkregenereignissen.

Das Plangebiet ist heute in Gänze durch das Eickhaus und Derendorffhaus überbaut. Aus Gründen des Denkmalschutzes der überwiegenden Fassade und der zum Ziel gesetzten Aufstockung des Gebäudes wird an der heutigen Grundfläche / überbauten Fläche keine Veränderung vorgenommen. Zusätzliche Versiegelungen entstehen daher nicht. Negative bioklimatische Auswirkungen auf den benachbarten Willy-Brandt-Platz lassen sich aus der Planung nicht ableiten. Am Boden in der Fußgängerzone ist keine thermische Zusatzbelastung festzustellen.

Die im Zusammenhang mit der Aufstockung neu entstehenden Dach- und Dachterrassenbegrünungen besitzen mit Blick auf den Umgang mit Extremniederschlägen eine hohe Relevanz. Sie halten Regenwasser zurück und leiten es verzögert und gedrosselt in die Kanalisation ab. Neben der generellen Erhöhung des Grünflächenanteils spielen auch technische Lösungen zur Erhöhung des Regenwasserrückhalts eine entscheidende Rolle bei der Starkregenvorsorge.

Nachhaltige Energieversorgung

Der Aktionsplan nachhaltige Energie und Klima (Sustainable Energy and Climate Action Plan / SECAP) ist Grundlage der Klimaneutralitätsstrategie der Stadt Essen. Aufbauend auf der Beschreibung der energetischen Ausgangsanalyse wurden die Ziele des Pariser Klimaabkommens auf Essen übertragen und Klimaschutzpfade für die Stadt Essen untersucht.

Der SECAP Essen ist in sieben Handlungsfelder gegliedert mit entsprechenden Vorschlägen zu Maßnahmen und Projekten, die es in den nächsten Jahren zu konkretisieren gilt.

Für das Handlungsfeld 2 „Klimaneutrale Quartiere und Gebäude“ wird für Neubauten formuliert: „Im Neubau müssen gleichzeitig flächendeckend effiziente Standards für bilanziell treibhausgasneutrale Gebäude und ressourcenschonende Wohnformen etabliert werden. Eine integrierte, nachhaltige und klimafreundliche Stadtentwicklung setzt hierfür den konzeptionellen und planerischen Rahmen des städtischen Handelns.“

Unter dem Handlungsschwerpunkt: „Klimafreundliche Gebäude/Quartiere“ wird folgende Maßnahme formuliert: „Klimaneutral neu bauen – Leitlinien zum Klimaschutz nicht-städtischer Neubauvorhaben.“

Entsprechende Leitlinien für die energieeffiziente Planung und klimaschutzrelevante Kriterien mit dem Ziel der Klimaneutralität beim Wohnungsneubau sollen im Rahmen des SECAP-Prozesses noch erarbeitet und zukünftig entsprechend gewürdigt werden.

Im Sinne des Aktionsplanes Klima soll eine nachhaltige Energieversorgung in geplanten Vorhaben verfolgt werden.

Am 1. Januar 2024 ist das geänderte Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie das Gesetz zur Wärmeplanung in Kraft getreten mit der Zielsetzung, dass deutlich weniger fossile Energie aus Öl, Kohle oder Erdgas zum Heizen und Kühlen von Gebäuden genutzt wird.

Maßgeblicher Inhalt des GEG ist, dass in Neubauten in Neubaugebieten ab 2024 nur neue Heizungen eingebaut werden, die mindestens zu 65 % mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme betrieben werden.

Entsprechend § 42 a BauO NRW 2018 sind bei der Errichtung von Gebäuden, für die der Bauantrag nach dem 1. Januar 2024 für Nichtwohngebäude oder nach dem 1. Januar 2025 für Wohngebäude gestellt wird, Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben.

Mit dem Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz – WPG) besteht die Pflicht, dass für Gemeindegebiete mit mehr als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern bis zum 30. Juni 2026 ein Wärmeplan erstellt werden muss.

Zur Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung werden nacheinander vier Schritte durchlaufen: die Bestandsanalyse, die Potenzialanalyse, die Entwicklung von Zielszenarien sowie das Ableiten der Wärmewendestrategie. In der Bestandsanalyse wird der Ist-Zustand abgebildet. Daten zu den eingebauten Heizungstechnologien, die Wärmebedarfe sowie beispielsweise dem Sanierungsstand werden in ein digitales Modell überführt. Im zweiten Schritt, der Bestandsanalyse, wird geprüft, welche erneuerbaren Energieformen im Gebiet für die Erzeugung von Wärme genutzt werden könnten. Das sind zum Beispiel Geothermie, Abwasserwärme, Solarthermie, Biomasse, Flusstermie, oder unvermeidbare Abwärme aus Industrieanlagen. Auf Grundlage dieser Informationen und unter Annahme zukünftiger Wärmebedarfe werden lokal Zielszenarien entwickelt. Diese zeigen auf, welche Wärmeversorgungsoptionen wahrscheinlich sind, um den Wärmesektor – wie im SECAP festgehalten – lokal zu dekarbonisieren. In Fünf-Jahres-Schritten werden so die in den jeweiligen Teilgebieten voraussichtlich vorherrschenden Technologien dargestellt. Besonders relevant ist hierbei die Prüfung, wo zukünftig mit einer netzgebundenen Wärmeversorgung (also Nahwärme oder Fernwärme) gerechnet werden kann und wo diese voraussichtlich aufgrund technischer und wirtschaftlicher Bedingungen nicht realisierbar ist. Ebenfalls wird geprüft für welche Bereiche gegebenenfalls eine zukünftige Versorgung mit Wasserstoff als Erdgasersatz möglich ist. Alle anderen Bereiche werden als „Dezentrale Gebiete“ eingeteilt, für die dann eine gebäudeindividuelle dekarbonisierte (mindestens 65 % Anteil erneuerbarer Energien, spätestens 2045 100 % Anteil) Wärmeversorgung (im Regelfall Wärmepumpe) realisiert werden muss.

Diese Gebietseinteilung ist das wesentliche planerische Ergebnis der Wärmeplanung.

Auf Basis der Erkenntnisse und der Gebietseinteilung wird dann die Wärmewendestrategie mit konkreten Maßnahmen festgelegt, welche die Umsetzung der Wärmeplanung vorantreiben. Die kommunale Wärmeplanung ist allgemein als strategische Planung zu verstehen und wird derzeit erarbeitet. Der formelle Abschluss der Kommunalen Wärmeplanung muss zwingend bis Juni 2026 erfolgen. Weitere detailliertere Planungen beispielsweise für einzelne Quartiere oder Energiequellen folgen.

Die Festsetzung eines Energieträgers ist im Hinblick auf die Komplexität und Wirkungsweisen der technischen Systeme und Anforderungen im Kontext des o.g. Gebäudeenergiegesetz zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll. Das Eickhaus wird im Zuge des Neubaus und der Aufstockung nach modernen energetischen Standards errichtet und die historische Fassade energetisch saniert. Das Eickhaus im Bestand wird über Fernwärme beheizt, sodass auch der Neubau voraussichtlich mit diesem Energieträger versorgt wird.

Mobilität und Verkehr

Die Stadt Essen hat sich 2014 das Ziel eines neuen Modal Splits gesetzt. Dieser sieht für das Stadtgebiet bis 2035 jeweils 25% für MIV, ÖPNV, Fahrrad- und Fußverkehr vor. Im Rahmen eines Mobilitätsplans soll hiermit eine Neuausrichtung stattfinden und der ÖPNV, Fahrrad- und Fußverkehr ausgebaut und gestärkt werden.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Innenstadt-Lage und in direkter Nachbarschaft zum Essener Hauptbahnhof. Somit bestehen günstigste Voraussetzungen, dass für die im Plangebiet mit der Umsetzung des Vorhabens geschaffenen Arbeitsplätze in großem Umfang das bestehende und stetig auszubauende ÖPNV-Angebot genutzt werden wird. Dies gilt in gleichem Maße für Besucher des Eickhauses. Zugleich bestehen kurze Wege für die Beschäftigten zu sozialen- und Versorgungsinfrastrukturangeboten in der Innenstadt.

In diesem Sinne entspricht die Planung dem stadtplanerischen Leitbild der Stadt der kurzen Wege und es liegen entsprechende Voraussetzungen vor, einen Modal Split mit gestärktem ÖPNV-, Fuß- und Radverkehr zu begünstigen.

3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Absatz 1-3 BauGB)

3.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr.1 BauGB)

Kerngebiete (§ 7 BauNVO) Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 und § 7 Abs. 4 BauNVO)

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes am südlichen Eingang zur Essener Innenstadt, der bisher vorhandenen Nutzungen im Gebäude und in seiner unmittelbaren Umgebung, stellt sich die städtebauliche Situation als typisches Kerngebiet dar. Dementsprechend setzt auch der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4/85 den Planbereich als Kerngebiet fest.

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung soll das Plangebiet weiterhin als Bürostandort mit Einzelhandelsnutzungen in den ersten zwei Geschossen gesichert und neu entwickelt werden.

Das Plangebiet erhält daher die Festsetzung eines Kerngebietes.

Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO):

Im gesamten Kerngebiet sind Vergnügungsstätten (auch Wettbüros), Wettannahmestellen, Sexshops sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution nicht zulässig. Der Nutzungsausschluss begründet sich in der besonderen städtebaulichen Qualität, die in dieser prägnanten Lage am Willy-Brandt-Platz gesichert und gestärkt werden soll. Mit dem Ausschluss o. a. Vergnügungsstätten wird damit erfahrungsgemäß einhergehenden negativen Strukturveränderungen, sog. „Trading-Down“-Effekten, entgegengewirkt. Einem Bedarf zur Ansiedlung der oben aufgeführten, unzulässigen Nutzungen kann in anderen Bereichen des Stadtgebietes in hinreichendem Maße Rechnung getragen werden.

Darüber hinaus sind im Plangebiet Tankstellen aller Art nicht zulässig. Da das Plangebiet rundum von Fußgängerzonen umgeben ist und somit für den privaten PKW-Verkehr keine Anbindung vom öffentlichen Straßennetz gegeben ist, ließe sich im Plangebiet keine Tankstelle betreiben. Zudem ist eine Tankstelle an dieser städtebaulich bedeutsamen Stelle am Eingang zur Essener Innenstadt nicht erwünscht.

Zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet hat die Stadt Essen den Masterplan Einzelhandel 2022 aufgestellt. Darin ist die Essener City als A – Zentrum (Hauptzentrum) abgegrenzt. Die südliche Abgrenzung des Zentrums verläuft nördlich entlang der Gleisanlagen des Hauptbahnhofes, womit das Plangebiet Bestandteil des Hauptgeschäftszentrums ist. Damit geht die städtebauliche Zielsetzung im Plangebiet weiterhin Einzelhandelsnutzungen zu ermöglichen mit den Zielen des Masterplan Einzelhandel 2022 einher.

Mit der Festsetzung eines Kerngebiets (MK) sind über die beschriebenen Beschränkungen hinaus grundsätzlich neben den vorgesehenen Nutzungen Büro und Einzelhandel im Plangebiet auch weitere Nutzungen entsprechend § 7 BauNVO möglich. Aufgrund dieser allgemeinen Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung ist es erforderlich, die konkrete Nutzung des Vorhabens über den Durchführungsvertrag zu fixieren. Insofern wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im

Durchführungsvertrag verpflichtet. Durch diese Regelung werden die im Vorhaben vorgesehenen Nutzungen klar definiert und festgesetzt, während sich gleichzeitig im Sinne einer langfristigen Planung die Möglichkeit ergibt, über Änderungen des Durchführungsvertrags das Nutzungskonzept in Zukunft flexibel an sich verändernde Rahmenbedingungen anzupassen.

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr.1 BauGB)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begründen sich durch die bestehenden großen Strukturen bzw. dichte Bebauung im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sowie der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft des Hauptbahnhofs am Eingang der Innenstadt.

3.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Rund um den Stadtkern besteht von jeher Interesse am Bau neuer Hochhäuser. Mit den oberzentralen Funktionen der Innenstadt, den großen Verkehrsachsen und den bereits bestehenden Hochhäusern bietet sich dieser Bereich auch für ergänzende Hochpunkte an. Um diese Entwicklung städtebaulich zu steuern wurde im Jahr 2023 ein Hochhausentwicklungskonzept mit entsprechenden Leitlinien erstellt. Demnach ist für künftige Hochhausvorhaben zur Qualitätssicherung und Konfliktbewältigung ein – vorzugsweise vorhabenbezogenes – Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine maximale Höhe 130,5 m ü. NHN für bauliche Anlagen festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 47,5 m. Darüber hinaus wird die Höhe des Gebäudes durch die Festsetzung zur maximalen Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan begrenzt und bestimmt. Auch hierbei gilt, dass die Abstandsflächen gemäß BauO NRW einzuhalten sind.

Mit der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird im Plangebiet eine höhere Gebäudehöhe zugelassen, als dies im vorherigen Bebauungsplan der Fall war, um eine Realisierung des Siegerentwurfs des architektonischen Realisierungswettbewerbs zu ermöglichen und zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung, am Kopf des Willy-Brandt-Platzes einen städtebaulichen Hochpunkt zu errichten. Mit Ausprägung dieses modern gestalteten Hochpunkts soll der Eingang zur Essener Innenstadt aus Sicht vom Hauptbahnhof kommend städtebaulich akzentuiert werden.

Gleichwohl liegt die zugelassene Höhe von 130,5 m ü. NHN nur ca. 5,0 m über der bereits vom Nachbargebäude erzielten Gebäudehöhe von 125,58 m ü. NHN, welche in der Perspektive vom Hauptbahnhof allerdings kaum in Erscheinung tritt, sodass die vorgesehene Auftakt-Wirkung der geplanten Aufstockung des Eickhauses hierdurch nicht nennenswert gemindert wird.

Auf Grund der Tatsache, dass es sich um keinen Neubau, sondern um eine Aufstockung eines bestehenden Gebäudes handelt, sind diese Spielräume für die konkrete Genehmigungsplanung resp. Bauausführung erforderlich und sachgerecht. Letztlich erfolgen die Höhenfestsetzungen als maximale Höhen, die unter der Maßgabe der Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften gelten.

Ergänzend sind Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbare Energien) je bis maximal 4,5 m zulässig. Sie sind mindestens um 2,5 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abzurücken. Die damit verbundenen geringen Spielräume im Zuge der Genehmigungsplanung sind notwendig, um geeignete, witterungsfeste Konstruktionen für eine Einhausung betreffender Dachaufbauten bei der Bauausführung berücksichtigen zu können.

Es soll ermöglicht werden, einen Großteil der Dachflächen, wie im Siegerentwurf vorgesehen, für Dachterrassen und eine intensive Dachbegrünung nutzen zu können. Gleichwohl haben Dachaufbauten, welche die festgesetzte Höhe überschreiten, einen Abstand von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses einzuhalten, sodass sie aus der Fußgängerperspektive nicht direkt erkenntlich und wahrnehmbar sind.

3.1.2.2 Grundflächenzahl/Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist für das Kerngebiet auf 1,0 festgesetzt. Diese Ausnutzung entspricht dem im § 17 BauNVO für ein Kerngebiet angegebenen Orientierungswert für Obergrenzen und kann entsprechenden Anforderungen an ein Grundstück in zentraler Innenstadtlage gerecht werden. Die Festsetzung entspricht der vorhandenen Bebauung im Plangebiet sowie der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 4/85 und trägt den Zielen einer kompakten, flächensparenden Grundstücksentwicklung Rechnung. Mit der Festsetzung einer Dachbegrünung (s.u.) werden die mit der Vollversiegelung verbundenen Auswirkungen gemindert.

3.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Für den geplanten Neubau des Eickhauses sind maximal 12 Vollgeschosse festgesetzt. Der Siegerentwurf, der aus dem städtebaulichen Wettbewerb zur Neugestaltung des Eickhauses hervorging, sieht eine Aufstockung um sechs Geschosse mit moderner Fassade auf die sechs bestehenden denkmalgeschützten Geschosse (bestehendes Staffelgeschoss nicht denkmalgeschützt) des Eickhauses vor. Ziel der Planung, auch im Sinne der Ziele des vorangegangenen städtebaulichen Wettbewerbs, ist es, die prominente Situation am Auftakt der Essener Innenstadt zu stärken, indem der Innenstadteingang mittels einer klar sichtbaren architektonischen Geste wieder betont wird. So tat es bereits das bis zum zweiten Weltkrieg bestehende Pagodendach des Eickhauses. Ziel der Aufstockung ist es somit an dieser Stelle erneut einen baulichen Hochpunkt als Blickfang zu schaffen.

3.1.2.4 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die bauliche Dichte orientiert sich am Ziel der Planung, eine moderne Neugestaltung des prägenden Kopfgebäudes am Eingang zur Innenstadt durch Erweiterung mit einer gläsernen Aufstockung zu schaffen. Der Siegerentwurf des im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens durchgeführten architektonischen Realisierungswettbewerbs sieht für die Neugestaltung des Eickhauses eine Aufstockung gegenüber dem denkmalgeschützten Bestand mit sechs Geschossen (bestehendes Staffelgeschoss nicht denkmalgeschützt) um sechs weitere Geschosse vor. Durch die Aufstockung soll am Kopf des Willy-Brandt-Platzes gezielt ein prägnanter städtebaulicher Hochpunkt geschaffen werden, der den Eingang zur Innenstadt unterstreicht. Unter Berücksichtigung der damit verbundenen gewünschten Geschossigkeit von zwölf Geschossen und der, wie bereits im Bestand, baulich vollen Ausnutzung des Grundstücks wird eine GFZ von 10,5 festgesetzt.

Damit wird der im § 17 BauNVO für Kerngebiete genannte Orientierungswert der GFZ von 3,0 deutlich überschritten. Gleichwohl hat der Gesetzgeber mit dem Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 bewusst die bis dahin geltenden Obergrenzwerte des § 17 BauNVO in Orientierungswerte abgeändert, die der städtebaulichen Entwicklung tendenziell eine Orientierung geben, aber keine feste Grenze mehr darstellen. Bereits zuvor war eine Überschreitung der Obergrenzen bei Vorliegen von besonderen städtebaulichen Gründen möglich. Mit Änderung des Gesetzestexts wurde den Kommunen mehr Flexibilität gegeben.

Im vorliegenden Fall liegen städtebauliche Gründe vor, die die Überschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO rechtfertigen. Zur Realisierung des Siegerentwurfs des architektonischen Wettbewerbs und der Umsetzung der damit verbundenen städtebaulichen Ziele ist eine Erhöhung der GFZ auf 10,5 erforderlich. Insbesondere mit der im Wettbewerbsergebnis städtebaulich vorgesehen prägnanten Höhe des Kopfbaus am

Eingang der Innenstadt wie auch der geplanten Verdichtung an diesem zentralen Standort liegen städtebauliche Gründe für die Erhöhung der GFZ an diesem Standort vor.

Folgende städtebauliche Gegebenheiten begründen darüber hinaus die stadträumlich gebotene Verdichtung:

- Vor dem Hintergrund steigender Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzahlen ist es Ziel der Stadt Essen, u.a. die Schaffung urbaner und verdichteter Quartiere mit hochwertigen städtebaulichen Konzepten in den Vordergrund zu stellen und die Möglichkeiten zur Nachverdichtung zu nutzen.
- Das Plangebiet besitzt aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof Essen einen hervorragenden ÖPNV-Anschluss. Diese verkehrlich ideale Anbindung soll u.a. vor dem Hintergrund klimapolitischer wie auch verkehrlicher Ziele genutzt werden. Deshalb eignet sich der Standort des Eickhauses vor allem vor dem Hintergrund der Flächenknappheit in der Innenstadt besonders als ein städtebaulicher Verdichtungsschwerpunkt.
- Durch die im direkten Umfeld befindlichen Hochhäuser mit Geschossigkeiten von bis zu 11 Geschossen ist die Aufstockung des Eickhauses an diesem Standort eine sinnfällige und im Hinblick auf die Stadtgestaltung folgerichtige und konsequente städtebauliche Maßnahme.
- Durch die geplante architektonisch und städtebaulich hochwertige Neugestaltung des Eickhauses, als neuer prägnanter Hochpunkt am Kopf des Willy-Brandt-Platzes, erfährt der Eingang zur Innenstadt eine weitere Imageaufwertung. Die sichtbare markante und qualitätvolle Architektur des Hochhauses führt somit auch zu einer positiven Adressbildung für die Nachbarschaft und die Essener Innenstadt im Weiteren.
- Im vorliegenden Fall überschreitet bereits die Festsetzung im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 4/85 den Orientierungswert mit einer festgesetzten GFZ von 5,5. Durch die Lage inmitten der Fußgängerzone und einer damit einhergehenden ganzflächigen Bebauung des relativ kleinen innerstädtischen Grundstücks (GRZ 1,0) ergibt sich zwangsläufig eine hohe GFZ.

Die Lage im verdichteten Kernbereich der Innenstadt rechtfertigt demnach eine verdichtete Bebauung. Der hohe Ausnutzungsgrad der Baufläche ergibt sich aus der geringen Größe des Grundstücks und folgt der stadtentwicklungspolitischen Maßgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB. Die vorgenannten Gründe zur Umsetzung einer hochwertigen und dem Standort angemessenen Bebauung rechtfertigen die deutliche Überschreitung des Orientierungswerts des § 17 BauNVO.

Folgende Maßnahmen und Umstände sind geeignet, die Dichteüberhöhung auszugleichen, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits bebauten Gebäudeblock mit erheblichem Bauvolumen. Die Fläche ist derzeit vollständig versiegelt und ohne Vegetation. Für das Vorhaben wird eine Dachbegrünung textlich festgesetzt. Auf den Dachflächen und Dachterrassen ist eine teilweise intensive Dachbegrünung vorgesehen. Daraus ergeben sich kleinklimatische und ökologische Verbesserungen für das Plangebiet.
- Mit den öffentlichen Plätzen der Innenstadt, hier insbesondere dem Willy-Brandt-Platz aber auch dem Hirschlandplatz stehen ausgedehnte, öffentlich zugängliche Freiräume in der Umgebung zur Verfügung.
- Es entsteht durch die Neubebauung ein zusätzliches Angebot an modernen Büroflächen, das durch die zentrale Lage in der Innenstadt mit ihren vielfältigen

Angeboten Nachhaltigkeitskriterien (kurze Wege, Minimierung des Verkehrsaufkommens usw.) unterstützt. Davon profitieren in besonderem Maße das städtische Nutzungsgeflecht von Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen sowie Beherbergungswesen im Umfeld.

- Die Abstandsflächen werden zu allen Seiten eingehalten, womit grundsätzlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Nachbargebäuden nicht beeinträchtigt werden.
- Im mikroklimatischen Gutachten zum Vorhaben (s. Kap. IV 10.) wurde nachgewiesen, dass am Boden in der Fußgängerzone keine thermische Zusatzbelastung festzustellen ist. Der Windkomfort bleibt größtenteils hoch und wird nur stellenweise geringfügig eingeschränkt. Damit hat die hohe Dichte kaum nachteilige mikroklimatische Auswirkungen.
- Die von dem Vorhaben ausgehenden Schallemissionsauswirkungen des Vorhabens wurden ebenfalls geprüft. Die von dem Vorhaben zu erwartenden gewerblichen Schallemissionen sind unkritisch. Der entstehende Neuverkehr hat keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung.
- Die verkehrlich günstige Lage am Hauptbahnhof rechtfertigt eine effektive Bodennutzung, die zugleich eine effektive Nutzung der städtischen Infrastruktur bedeutet. Es liegt ein sehr gutes ÖPNV-Angebot vor, das eine direkte Anbindung an Ziele im Stadtgebiet und weitere überörtliche sowie regionale Ziele sichert.
- Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen öffentlichen Verkehrsräume der Fußgängerzone nicht verändert.

Sonstige öffentliche Belange, wie z.B. der Denkmalschutz widersprechen dem Vorhaben nicht. Auch besondere Rücksichtnahmen auf Planungen nach anderen Rechtsvorschriften sind nicht gegeben. Insgesamt ist die erhöhte GFZ damit vor dem Hintergrund der besonderen städtebaulichen Zielsetzung erforderlich sowie städtebaulich vertretbar.

3.1.3. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)

3.1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die geschlossene Bauweise ist auf den zwei Grundstücken bereits im Bebauungsplan Nr. 4/85 festgesetzt und im Bestand umgesetzt. Eine offene Bauweise würde an dieser zentralen Stelle in der Fußgängerzone auf der verhältnismäßig kleinen Fläche der städtebaulich gewünschten Dichte und Struktur deutlich entgegenstehen. Der vorgesehene Neubau des Eickhauses kann zudem nur in geschlossener Bauweise realisiert werden.

3.1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und sichern die Bebauung in dem vorgesehenen Umfang. Wie bereits im Bebauungsplan Nr. 4/85 verlaufen die Baugrenzen an den äußeren Grundstücksgrenzen. Die nordöstliche Ecke wird entsprechend der vorgesehenen Planung unter Inanspruchnahme einer ca. 1,2 m² großen öffentlichen Fläche neu zu einer 90° Ecke ausgeweitet.

3.1.4. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)

Flachdachbegrünung:

Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht). Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Glasdächer sowie Dachflächenbereiche bis zu 30 % der gesamten Dachfläche nach den

Außenmaßen abzüglich der Attika, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen zählen nicht dazu), Belichtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Dachfläche unter Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen ist vollflächig extensiv zu begrünen.

Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation, der Regenwasserversickerungsanlage oder dem nächsten Vorfluter zufließt. Außerdem soll die Aufheizung der Luft durch das Flachdach abgemildert werden. Auf diese Weise wird dem Gebiet und seiner Umgebung keine kühle Luft entzogen. Durch die Dachbegrünung kommt es zu geringeren Temperaturschwankungen und einer niedrigeren Maximaltemperatur auf der Dachfläche. Die durch die Begrünung entstehende verlängerte Verdunstungskühlung sowie die Transpirationskühlung führen zu einer Effizienzsteigerung von Solar- und Photovoltaikanlagen und erhöhen ebenso ihre Lebensdauer. Durch eine entsprechende Aufständigung gelangt ausreichend Licht und Regenwasser an die Pflanzen, es ist keine zusätzliche Pflege der Dachbegrünung erforderlich.

Aufgrund der erforderlichen Unterbringung der Haustechnik auf dem Dach des Gebäudes und einer i. d. R. schwerlich umsetzbaren Begrünung der Technikanlagen, werden in der Festsetzung zur Begrünung der Dachfläche zudem die Möglichkeit zur Anrechnung begrünter Außenwandabschnitte von Technikeinhausungen und die Ausnahme zur Kompensation von extensiv begrünter Dachfläche durch eine intensive Begrünung aufgenommen, um die Begrünung in der erforderlichen Flächengröße darstellen zu können. Diese Regelungen gehen einher mit der Planung des städtebaulichen Entwurfs auf den Dachterrassen eine intensivere Begrünung umzusetzen.

Demnach werden begrünte Außenwandabschnitte von Technikeinhausungen auf Dachflächen mit ihrer Flächengröße dem Anteil der extensiv begrünten Dachflächen hinzugerechnet. Dabei ist ein wandgebundenes Begrünungssystem anzubringen. Dieses muss flächendeckend an den zu begründenden Wandabschnitten installiert und mit Pflanzen bestückt werden. Hiervon ausgenommen sind notwendige Wandöffnungen. Die Bewässerung sowie die Hinterlüftung sind sicherzustellen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

Ausnahmsweise können Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen (Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen zählen nicht dazu), Belichtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden, auf bis zu insgesamt 50% der Dachfläche erhöht werden. Voraussetzung ist eine Kompensation dieser zusätzlichen Dachflächeninanspruchnahme durch eine intensive Begrünung von Dachflächen mit Gräsern, Wildkräutern, Stauden und Gehölzen im Verhältnis 2:1 (die Größe der Fläche mit intensiver Begrünung beträgt das Zweifache der Größe der Fläche der zusätzlichen Dachflächeninanspruchnahme). Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht in diesen Bereichen beträgt mindestens 25 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht).

3.1.5. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Schallimmissionen ein, deren Auswirkungen auf die vorgesehenen Nutzungen in einem Schallgutachten untersucht wurden (s. Kap. IV 15.1).

Im Rahmen des durchgeführten Schallgutachtens wurde die Beurteilung der verkehrsbedingten Lärmimmissionen im Plangebiet hinsichtlich der Auswirkungen der Hachestraße, An der Reichsbank, Maxstraße, Kruppstraße, Hollestraße, Schwarze Meer, Akazienallee, Teichstraße und die Bundesautobahn A40 sowie der Eisenbahnstrecken 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2169, 2175, 2181, 2280, 2291, 2300 am Hauptbahnhof sowie der

planfestgestellten, nördlich am Bahnhof vorbeiführenden sog. Bahnhofs-Tangente durchgeführt.

Die Verkehrslärmimmissionen wurden an insgesamt 10 Immissionspunkten jeweils im Erdgeschoss und allen 11 Obergeschossen an der geplanten Bebauung im Plangebiet unter Berücksichtigung der schallabschirmenden und -reflektierenden Wirkung aller umliegenden Gebäude berechnet.

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms wird erkennbar, dass maximale Beurteilungspegel von 61 / 54 dB(A) am Tag / in der Nacht am 9. OG (Südfassade) erreicht werden. Somit werden aus dem Straßenverkehrslärm die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete von 63 / 53 dB(A) am Tag eingehalten und in der Nacht um 1 dB überschritten. Hinsichtlich des Schienenverkehrslärms treten maximale Beurteilungspegel von 62 / 58 dB(A) am Tag / in der Nacht am 10. OG (Südfassade) auf. Somit werden die schalltechnischen Orientierungswerte durch den Schienenverkehrslärm für Kerngebiete von 63 / 53 dB(A) am Tag eingehalten und in der Nacht um bis zu 5 dB überschritten. Die Berechnungsergebnisse für den Gesamtverkehrslärm zeigen, dass der zum Tageszeitraum in einem Kerngebiet zulässige schalltechnische Orientierungswert von 63 dB(A) mit Beurteilungspegeln von bis zu 65 dB(A) um 2 dB(A) überschritten wird. Der zum Nachtzeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert für ein Kerngebiet von 53 dB(A) wird im Bereich der südlich gelegenen Fassaden mit Beurteilungspegeln von bis zu 59 dB um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Hierbei ist zu beachten, dass oberhalb der Schwellenwerte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden können. Die Schwellenwerte werden im vorliegenden Fall an allen Fassaden unterschritten.

Obwohl nach vorliegender Planung keine schutzbedürftigen Räume mit einem nächtlichen Schutzanspruch (Schlafräume) vorliegen – zwar sind Wohnnutzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht ausgeschlossen, jedoch beinhaltet der VEP keine Wohnnutzung – werden aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte die Anwendung aktiver Schallschutzmaßnahmen geprüft sowie passive Schallschutzmaßnahmen gemäß VDI 2719 ermittelt.

Festsetzungen

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 an vier Immissionspunkten um max. 4 dB(A) in der Nacht sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Dabei ist zum Schutz gegen Lärm grundsätzlich eine Vielzahl von Maßnahmen möglich. Diese können sich sowohl auf die eigentliche Schallquelle, auf den Übertragungsweg zwischen Schallquelle und Empfänger als auch auf den Bereich des eigentlichen Empfängers beziehen. Für die Fassaden, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten sind, sind Schallschutzmaßnahmen zu untersuchen. Dabei sind grundsätzlich folgende Prioritäten einzuhalten:

Erhöhung der Abstände zwischen Quelle (Straße) und Immissionsort (Gebäudefassaden)
Ein Abrücken des Gebäudes von den Schallquellen ist im vorliegenden Fall der Neugestaltung des Bestandsgebäudes Eickhaus bei Erhaltung der historischen Fassaden nicht umsetzbar.

Maßnahmen des aktiven Schallschutzes in Form von Schallschutzhindernissen zur Abschirmung der Gebäude und der Außenbereiche
Maßnahmen des aktiven Schallschutzes stellen sich im Hinblick auf den Verkehrslärmschutz als städtebaulich nicht vertretbar und aufgrund der Höhe des Gebäudes nicht realistisch umsetzbar dar.

Maßnahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ und passive Schallschutzmaßnahmen
Die Herstellung von Schallschutz für Aufenthaltsräume mittels Maßnahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ ist ggf. in Ansätzen möglich. Die Außenmaße des Gebäudes sind durch den Erhalt der historischen Fassade für die ersten sechs Geschosse vorgegeben. Die Geschosse der modernen Aufstockung sollen entsprechend dem Ergebnis des architektonischen Wettbewerbs ausgestaltet werden und folgen den Gebäudeausmaßen des historischen Baus an der dem Lärm am stärksten exponierten Südseite. Eine gegenüber dem Schall abgewandte Grundrissgestaltung (d. h. mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die zu den abgewandten Seiten ausgerichtet wären) ist daher architektonisch nur bedingt möglich. Nichtsdestotrotz sollen Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe soweit dies möglich oder wirksam ist, vorrangig Anwendung finden, bevor passive Schallschutzmaßnahmen angewendet werden.
Im vorliegenden Fall kommen zum Schutz vor verkehrlichen Immissionen zuletzt Maßnahmen des passiven Schallschutzes in Betracht.

Grundsätzlich sind folgende Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe und des passiven Schallschutzes zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen möglich. Dies sind z. B.:

- Akustisch günstige Orientierung der Gebäude (Gebäudestellung/Riegelbebauung)
- Akustisch günstige Orientierung der Räume (Schlafräume, Aufenthaltsräume an lärmarmen Seite, etc.)
- Einbau schalldämmender Fenster
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade
- Akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung von Freibereichen/Außenwohnbereichen
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen

In den Fällen, in denen bei einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte ein angemessener Schallschutz ergänzend oder nur durch passive Maßnahmen erreicht werden kann, erfolgt die Abschätzung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen nach der VDI-Richtlinie „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ (VDI 2719). Der passive Schallschutz hat die Sicherstellung eines Innenraumpegels zum Ziel, der sich je nach Nutzungs- und Raumart unterscheidet.

Für das Plangebiet wird dementsprechend folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

In dem Kerngebiet sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Straßen Hollestraße und Am Hauptbahnhof sowie des Schienenverkehrs am Hauptbahnhof für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) führt:

Raumart	Mittelungspegel
1. Schlafräume nachts	
1.1. in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2. in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)

2.	Wohnräume tagsüber	
2.1.	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2.	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1.	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeits- räume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2.	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3.	Großraumbüros, Gaststätten, Schalträume, Läden	50 dB(A)

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

3.1.6. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 i. V. m. Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die planfestgestellte Trasse der U-Bahn unterquert in einem Teilbereich des Plangebietes teilweise die überbaubare Grundstücksfläche. Dies führt zum Erfordernis einer ergänzenden Regelung der Überbaubarkeit in der Vertikalen.

Aus diesem Grund ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der betroffenen Teilfläche der überbaubaren Grundstücksfläche eine Überbauung der planfestgestellten U-Bahntrasse, wie auch bereits im Bestand erfolgt, erst oberhalb der Oberkante des U-Bahnbauwerkes zulässig ist. Die Überbauung ist so zu auszuführen, dass das U-Bahnbauwerk in seinem Bestand nicht beeinträchtigt wird. Die Ruhrbahn GmbH ist im Vorfeld über die Baumaßnahmen, die oberhalb ihres U-Bahnbauwerks erfolgen sollen, zu informieren.

3.2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Absatz 4 BauGB)

3.2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen [auch Stützmauern, Werbeanlagen, Warenautomaten] (§ 89 Absatz 1 Nr. 1 BauO NRW)

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung. Zur Umsetzung des städtebaulichen Bildes aus dem Siegerentwurf des Wettbewerbs trifft der Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen zur Dachform. Den Zielaussagen des städtebaulichen

Konzeptes folgend, setzt der Bebauungsplan für das Baugebiet eine Dachgestaltung als Flachdach (Dachneigung < 15°) fest.

3.3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Absatz 6 BauGB)

Denkmäler nach Landesrecht

Das Baudenkmal laufende Nr. 361 (Eickhaus) wird entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich im Bebauungsplan aufgenommen. Die denkmalrechtlich unter Schutz gestellten Gebäudeteile, die Fassaden und ein Treppenhaus, sind entsprechend der Darstellung in der Denkmalliste im Bebauungsplan zeichnerisch nachrichtlich übernommen.

U-Bahn

Begrenzung der U-Bahn gemäß Planfeststellungsbeschluss (Personenbeförderungsgesetz)

3.4. Hinweise

3.4.1. Relevante Unterlagen

Die unter 2. aufgeführten Gutachten sowie sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 2719 – Schalldämmung von Fenstern etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

3.4.2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde:

- Voruntersuchung U-Bahntunnel – Revision 1, Pühl und Becker Beratende Ingenieure PartmbB, Essen, 30.11.2022
- Klimagutachten zum Eickhaus in Essen, Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologie, Essen, 06.02.2023
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/22 "Kettwiger Straße/Kapuzinergasse" in Essen, Peutz Consult, Düsseldorf, 03.05.2024
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7/22 "Kettwiger Straße / Kapuziner Gasse" (Aufstockung des Eickhauses) in Essen Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung), Uwedo Umweltplanung Dortmund, Dortmund, April 2024
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kettwiger Str. / Kapuzinergasse“ (Eickhaus), Verkehrsgutachten, abvi Verkehrsplanung, Bochum, 03.06.2024

3.4.3. Städtische Satzungen

Stellplatzsatzung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Essen vom 30. August 2023 (Amtsblatt der Stadt Essen vom 01.09.2023).

3.4.4. Bodendenkmalschutz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des vermuteten Bodendenkmals Stadtkern Essen. Es besteht eine konkrete Befunderwartung. Es ist davon auszugehen, bei Erdeingriffen auf die Spuren der langen Besiedlungs- und Nutzungsgeschichte der Stadt Essen zu stoßen. Dabei kann es sich beispielsweise um Fundamente, Mauern, Pflasterungen, Gruben verschiedener Art und Funktion oder Siedlungsschichten mit den darin enthaltenen Funden handeln. Für etwaige Erdeingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 15 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) erforderlich. Die Baumaßnahmen sind mit archäologischer Begleitung durchzuführen. Für die Durchführung der notwendigen Untersuchungen im

Rahmen der archäologischen Baubegleitung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 15 Abs. 1 DSchG NRW erforderlich. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Einholung der erforderlichen denkmalrechtlichen Erlaubnisse, die Durchführung der archäologischen Begleitung der Baumaßnahme sowie die rechtliche Verpflichtung zur Kostenübernahme durch den Vorhabenträger gemäß § 27 Abs. 1 DSchG NRW verbindlich geregelt. Die vertraglichen Regelungen ersetzen nicht das denkmalrechtliche Erlaubnisverfahren nach § 15 Abs. 2 DSchG NRW.

3.4.5. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD eine Bohrlochdetektion.

Die Ordnungsbehörde ordnet gem. § 14 Abs. 1 Ordnungsbehördengesetz an, dass die Empfehlungen des KBD zwingend zu beachten und umzusetzen sind.

4. **Durchführungsvertrag**

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Essen wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. Hierin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan in einer festzulegenden Frist und zur Übernahme der hiermit verbundenen Kosten.

Gegenstand des Durchführungsvertrages sind insbesondere folgende Regelungspunkte:

- Durchführungsverpflichtung,
- Regelung der Nutzungen,
- Regelungen zu Bau- und Bodendenkmalschutz
- Regelungen zum Artenschutz
- U-Bahn Bauwerk
- Werbekonzept,
- Kosten,
- Haftungsausschluss.

VI. Auswirkungen der Planung

1. Stadtentwicklung

Mit der Neugestaltung des Eickhauses wird der Willy-Brandt-Platz als Entrée zur Essener Innenstadt städtebaulich aufgewertet. Die moderne Aufstockung des Gebäudes am Kopf des Platzes soll die Eingangssituation zur Innenstadt städtebaulich neu betonen und hat damit im Zusammenspiel mit den weiteren geplanten und in Umsetzung befindlichen städtebaulichen/hochbaulichen Maßnahmen am Willy-Brandt-Platz positive Auswirkungen auf die Stadtgestalt. Durch die neue hochwertige Gestaltung soll ein attraktives Einzelhandelsangebot gewonnen werden und an diesem exponierten Standort einen wichtigen Beitrag zur Stärkung und Förderung der Einzelhandelsentwicklung in der Essener Innenstadt leisten.

Mit der Erweiterung des Büroflächenangebots in einer modernen, attraktiven Immobilie an diesem prominenten Standort wird ein Beitrag zur Stärkung des Arbeitsmarktes in Essen geleistet und in dieser markanten Lage das Profil Essens als Oberzentrum der Metropolregion Ruhr gestärkt.

Das Projekt stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung dar, die die Stadt Essen als allgemein geltendes Ziel grundsätzlich verfolgt. Die integrierte Lage des Plangebietes und die bestehenden Anbindungen an die vorhandene Infrastruktur bilden beste Voraussetzungen für die Neuentwicklung des Eickhauses zu einem modernen Bürostandort in zentraler Lage von Essen.

2. Verkehr

Für das Bebauungsplanverfahren wurde eine verkehrliche Untersuchung durchgeführt (Aufstockung des Eickhauses in Essen – Verkehrsgutachten, abvi Verkehrsplanung, Bochum, 03.06.2024) in deren Rahmen die durch die beabsichtigte Baumaßnahme voraussichtlich resultierenden Kfz-Verkehre errechnet und mit der Bestandssituation gegenübergestellt wurden. Der Berechnung der zu erwartenden Verkehre im Bestand wie der Planung wurden die bestehenden und geplanten Nutzflächen im Plangebiet zugrunde gelegt, wobei zwischen Büro- und Einzelhandelsnutzung unterschieden wurde. Die Abschätzung der Kfz-Frequenzen für beide Lastfälle weist eine vorhabenbezogene Tagesbelastung für den Lastfall Bestand von 185 Kfz/Tag und für den Lastfall Neubau von 311 Kfz/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr auf. Somit ist mit einer Mehrbelastung von 126 Kfz/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr zu rechnen.

Maßgebend für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität von Verkehrsanlagen sind jedoch nicht die zu erwartenden Tagesgesamtbelastungen, sondern gemäß den aktuellen Richtlinien der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen die Kraftfahrzeugverkehrsstärken in den Spitzenstunden. In der Gegenüberstellung der Kfz-Frequenzen aus beiden Lastfällen zeigen sich für den Neubau nur geringe Zunahmen gegenüber dem Bestand; in der Morgenspitzenstunde um 37 Kfz/h im Zielverkehr und 2 Kfz/h im Quellverkehr sowie in der Nachmittagspitzenstunde Zunahmen um 4 Kfz/h im Zielverkehr und 31 Kfz/h im Quellverkehr. Die Tagesgesamtbelastung erhöht sich im Lastfall Neubau gegenüber dem Lastfall Bestand lediglich um 126 Kfz/24h.

Die vorhabenbezogenen Mehrverkehre aus dem geplanten Neubau sind sowohl absolut als auch in der Gegenüberstellung zur Vorbelastung im umgebenden Straßennetz sowohl in den Spitzenstunden als auch über den Tag gesehen nur gering.

Die zusammenfassende Gegenüberstellung der Stellplatznachfragen zeigt, dass für den Neubau im Zeitraum zwischen 8.00 und 15.00 Uhr eine zum Bestand zwischen 75 und ca. 90 Stellplätzen höhere Stellplatznachfrage zu erwarten ist. Bedingt durch die Lage des Vorhabens in der Fußgängerzone der Essener Innenstadt kann unmittelbar am Objekt explizit kein eigenständiges Stellplatzangebot geschaffen werden. Sowohl die Beschäftigten als auch Kunden und Besucher müssen ihr Fahrzeug, sofern sie mit dem Pkw anreisen, im Umfeld des Vorhabens entweder straßenbegleitend auf Parkstreifen oder innerhalb der Parkhäuser und Tiefgaragen im Umfeld abstellen.

In allen im Gutachten dargestellten umliegenden Parkieranlagen sind im Tagesverlauf ausreichende Stellplatzreserven vorhanden. Einige Parkieranlagen liegen etwas weiter vom Objekt entfernt und somit fußläufig in etwas unattraktiver Lage. Demgegenüber sind andere Parkieranlagen in nur wenigen Minuten fußläufig sehr gut zu erreichen. Da sich sowohl die Entfernung als auch die Parkgebühren in den nahegelegenen Parkhäusern nicht signifikant voneinander unterscheiden, kann unterstellt werden, dass sich eine zusätzliche Stellplatznachfrage nahezu gleichmäßig auf diese Parkieranlagen verteilt. Insofern sind im Einzelfall aufgrund der insgesamt geringen zusätzlichen Kfz-Frequenzen und Stellplatznachfragen" keine signifikanten Auswirkungen auf die Verkehrssituation weder im Zu- und Abfluss als auch in der Auslastung der Parkhäuser und Tiefgaragen zu erwarten. Die vorhabenbezogenen Kfz-Frequenzen sind in einer Größenordnung von Zufallsschwankungen der täglichen Verkehrszusammensetzung einzustufen und liefern demnach keinen signifikanten Beitrag zur Bewertung der Verkehrsqualität der umgebenden Verkehrsanlagen einschließlich Parkieranlagen.

Zusammenfassend sind keine Maßnahmen zur Ertüchtigung der Verkehrssituation im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens erforderlich.

Im Wirtschaftsverkehr sind mit den zugrunde gelegten Berechnungsansätzen für den Lastfall Bestand 9 Kfz/Tag und für den Lastfall Neubau 15 Kfz/Tag vergleichbare Größenordnungen zu erwarten.

Die Veränderungen der Kfz-Frequenzen aus dem Neubau führen insgesamt zu keiner signifikant veränderten Bewertung der Verkehrsanlagen gegenüber der bestehenden Verkehrssituation (Bestand). Geringfügige Verkehrszunahmen sind vielmehr in der Größenordnung von Zufallsschwankungen der täglichen Verkehrszusammensetzung einzuordnen.

VII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Die Planung sieht eine denkmalverträgliche Entkernung und Neugestaltung des Gebäudes bei Erhalt der historischen Fassade sowie eine mehrgeschossige gläserne Aufstockung vor. Im Obergeschoss ist ein Dachgarten mit umlaufender gläserner Fassade geplant. Für die ersten beiden Geschosse des geplanten zwölfgeschossigen Neubaus ist weiterhin eine Einzelhandelsnutzung, für die übrigen Geschosse eine Büronutzung vorgesehen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet (MK) sowie zukünftig maximal eine 12-geschossige Bebauung für das Eickhaus fest. Das Baufeld orientiert sich am Bestand und wird über Baugrenzen definiert, die eine geschlossene Bauweise vorsehen. Die Festsetzung der GRZ beträgt maximal 1,0, die der GFZ maximal 10,5. Als Dachform wird ein Flachdach (FD) festgesetzt.

2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Umweltauswirkungen für Vorhaben der Bauleitplanung betrachtet. Dabei sind folgende Fachgesetze, Verordnungen, Erlasse und Verwaltungsvorschriften, Richtlinien, Technische Anleitungen und Normen in der jeweils geltenden Fassung sowie Ziele in Fachplänen und Programmen (potenziell) von Bedeutung. Die Art, wie die Umweltbelange bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Auswirkungen und der bauleitplanerischen Abwägung, die hinsichtlich der Umweltbelange untereinander im anschließenden Kapitel 3 zusammengefasst sind. Ob und inwieweit die Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt worden sind, wird in Kapitel „Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte“ der Begründung dargelegt.

2.1. Gesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Verordnungen zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)
- Hochwasserschutzgesetz II (HWSG II)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Landeswassergesetz (LWG)
- Klimaanpassungsgesetz Nordrhein-Westfalen (KIAng)
- Gesetz zur Neufassung des Klimaschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW)

- Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)
- Seveso-Richtlinie (2012/18/EG)
- Umgebungslärmrichtlinie (Richtlinie 2002/49/EG)
- FFH-Richtlinie (92/43/EWG)
- Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)
- Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL)
- Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG)
- Kommunale Abwasserrichtlinie (91/271/EWG)
- Richtlinie über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (98/83/EG)
- Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (2007/60/EG)
- Richtlinie über Luftqualität und saubere Luft für Europa (2008/50/EG)
- Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt
- Nationale Nachhaltigkeitsstrategie

2.2. Fachpläne und Programme

Formelle Fachplanungen

- Regionalplan Ruhr
- Gemeinsamer Flächennutzungsplan
- Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 – Teilplan West
- Lärminderungsplanung & Lärmaktionsplan
- Landschaftsplan Essen

Übergeordnete umweltrelevante Zielsetzungen

- Sustainable Development Goals (SDG)
- Aktionsprogramm Klimaschutz 2020

Kommunale Selbstverpflichtungen, informelle Fachplanungen und Konzepte

- Emscher Landschaftspark
- Zukunftsinitiative Klima.Werk
- Mitgliedschaft des Konvents der Bürgermeister
- Nachhaltigkeitsstrategie
- Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept (IEKK)
- Essener Ziele der 12 Themenfelder der Grünen Hauptstadt Europas
- Aktionsplan Klima und Energie (Sustainable Energy and Climate Action Plan SECAP)
- European Climate Adaptation Award (eca)
- Klimaanalyse Stadt Essen
- Integriertes Klimafolgenanpassungskonzept für die Stadt Essen
- Modal Split der Stadt Essen (Mobilität, 4x25)

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1. Basisszenario

3.1.1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind insbesondere Aussagen zur Gesundheit und dem Wohlbefinden, der Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie zur Erholungs- und Freizeitfunktion von Relevanz. Innerhalb des Plangebietes bestehen ausschließlich gewerbliche Nutzungen in Form von Einzelhandel und Büronutzungen. Die umliegenden Bereiche sind innerstädtisch und ebenfalls überwiegend von gewerblichen Nutzungen geprägt. Die Essener Innenstadt sowie das Plangebiet weisen mit den Einkaufsmöglichkeiten eine hohe Freizeitfunktion auf. Aufgrund der Bebauung im Plangebiet und fehlender Grünflächen ist eine Erholungsfunktion nicht gegeben. In Nord-Süd-Richtung verläuft über den Willy-Brandt-Platz und die Rathenaustraße ein Radweg des Hauptroutennetzes der Stadt Essen, was von Bedeutung für die Freizeitfunktion ist.

Auf das Plangebiet wirken aus verschiedenen Richtungen unterschiedliche Lärmimmissionen ein. So bestehen verkehrliche Lärmimmissionen seitens der umliegenden Straßen und des Schienenverkehrs am Hauptbahnhof wie auch gewerbliche Lärmimmissionen seitens der umgebenden Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe sowie marktähnliche Veranstaltungen (Wochenmarkt, Weihnachtsmarkt, etc.) auf dem Willy-Brandt-Platz. Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen, wie auch zur Prüfung etwaiger durch den Bebauungsplan entstehender Lärmeinwirkungen auf die Umgebung, wurde eine schalltechnische Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/22 „Kettwiger Straße/Kapuzinergasse“ in Essen, Peutz Consult, Düsseldorf, 03.05.2024) durchgeführt. Die Ergebnisse des Schallgutachtens werden im Kapitel 3.3.1 ausgewertet.

Gemäß der Lärmkarte der Stadt Essen (STADT ESSEN 2022) befindet sich das Plangebiet hinsichtlich des Lärms ausgehend von der Deutschen Bahn (DB) im Zeitraum von 24 Std. in einem Bereich von durchschnittlich mehr als 55 dB(A), teilweise auch mehr als 60 dB(A). Bei Einzelbetrachtung der nächtlichen Lärmbelastung durch die DB beträgt diese im Plangebiet überwiegend mehr als 50 dB(A), teilweise auch mehr als 55 dB(A). Hinsichtlich des Straßenlärms in einem Zeitraum von 24 Std. befindet sich der südliche Teil des Plangebietes in einem Bereich von durchschnittlich mehr als 55 dB(A). Bei Einzelbetrachtung der nächtlichen Lärmbelastung durch die Straßen befindet sich das Plangebiet außerhalb der in der Lärmkarte dargestellten Belastungsbereiche.

Durch das Büro Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologie (2023) wurde für die geplante bauliche Aufstockung des Eickhauses ein Klimagutachten erstellt. Die Ergebnisse sind dem Kapitel 3.3.6 zu entnehmen.

3.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Natura 2000-Gebiete und sonstige geschützte oder schutzwürdige Bereiche sind nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Essen (1992).

Biotoptypen und Vegetation

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Westlich und nördlich des Gebäudes befindet sich in der Fußgängerzone je eine Reihe von Gleditschien mit Stammdurchmessern von ca. 20 bis 30 cm. Diese sollen erhalten werden. Den angrenzenden Bäumen kommt zusätzlich eine Bedeutung für das Stadtbild sowie Luft und Klima zu (Wechselwirkungen / Übernahme mehrerer Funktionen).

Fauna und Artenschutz

Um insbesondere hinsichtlich des Schutzgutes Tiere eine Bestandsaufnahme und Bewertung durchführen zu können, haben im Juli 2022 insgesamt drei Ortsbegehungen des Plangebietes stattgefunden (08.07.2022, 14.07.2022 und 17.07.2022).

Hinsichtlich der Fauna wurde zum Bebauungsplan Nr. 7/22 eine Artenschutzprüfung der Stufe I (Vorprüfung) durch das Büro UWEDO - UMWELTPLANUNG DORTMUND erstellt (2022). Um Tötungen von Fledermäusen und planungsrelevanten sowie sonstigen Vogelarten im Zuge des Umbaus zu vermeiden, bzw. das Potenzial für gebäudebewohnende Arten festzustellen, wurde das Gebäude im Rahmen der drei Ortsbegehungen auf Strukturen mit Quartier- bzw. Nistpotenzial untersucht.

Das Eickhaus weist an allen Seiten eine Steinfassade auf. An dem südlichen Gebäudeabschnitt erstreckt sich diese bis einschließlich zum sechsten Stock. Bei dem siebten Stock des südlichen Gebäudeabschnittes handelt es sich um einen Aufbau mit umlaufender Fensterfront und einem Überstand mit Metallverkleidung. An diesem Gebäudeabschnitt konnten keine Strukturen mit nennenswertem Potenzial für Quartier- bzw. Nistmöglichkeiten festgestellt werden. Die Fassade des nördlichen Gebäudeteils reicht bis einschließlich zum vierten Stock. Daran schließt sich das 2-geschossige Dach mit kupferverkleideten Gauben an. Im Bereich der Kupferverkleidung im Übergang zum Dach bestehen einige Spalten mit einem allgemeinen Potenzial für gebäudebewohnende Fledermausarten. Der Übergang vom Dach zur Fassade umfasst eine umlaufende Metallattika. Zwischen dieser und dem darunter liegenden Stein entstehen aufgrund der Form des Steins Zwischenräume, die ggf. ein allgemeines Potenzial für Fledermäuse aufweisen. Wie tief diese Nischen hineingehen, kann vom Boden aus nicht beurteilt werden. Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Bewertung wurden zudem die Gehölzstrukturen in unmittelbarer Nähe des Gebäudes betrachtet. An den Gleditschien konnten keine Strukturen mit Potenzial für Fledermäuse oder Brutvögel festgestellt werden.

Während der Begehung wurden folgende Zufallsbeobachtungen gemacht: Taube, Mauersegler, Rabenkrähe, Amsel und Rotkehlchen. Die Mauersegler wurden in größerer Höhe und Entfernung zum Eickhaus beobachtet. Es konnten Einzeltiere und Gruppen von 2 bis 10 Individuen jagend und im Überflug im Innenstadtbereich erfasst werden. Während der drei Ortsbegehungen fanden keine Anflüge des Eickhauses statt, so dass Brutplätze von Mauerseglern am Gebäude sicher ausgeschlossen werden können. Auch andere typische Gebäudebrüter, wie zum Beispiel Haussperlinge, wurden nicht nachgewiesen.

Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 4 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. Des Weiteren sind zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Das Plangebiet selber sowie das nähere Umfeld wird durch die innerstädtische Lage mit hoher Baudichte geprägt. Dabei zeichnet sich das Gebäude im Plangebiet durch die historische und überwiegend denkmalgeschützte Fassade aus (Denkmalnummer 361, STADT ESSEN 2022), welcher hinsichtlich des Stadtbildes eine hohe Bedeutung zukommt.

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich außerdem weitere historische bzw. denkmalgeschützte Strukturen, die zu einer Aufwertung des Stadtbildes beitragen. Die Denkmäler sind im Detail im Kapitel 3.1.9 „Schutzgut Kulturgüter und Sachgüter“ aufgeführt.

3.1.3. Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche beschäftigt sich mit der Thematik der Inanspruchnahme und des Verbrauches von Flächen insbesondere durch bauliche Nutzung und Versiegelung. Entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuches soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und künftige bauliche Entwicklungen sollen nach Möglichkeit im Innenbereich, auf bereits genutzten sowie verdichteten Flächen z. B. in Baulücken, auf Flächen mit Gebäudeleerstand oder Brachen vorgenommen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang begründet umgenutzt werden (§ 1a Absatz 2 BauGB). Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche stehen in enger Verbindung mit anderen Schutzgütern, insbesondere dem Schutzgut Boden.

Bezogen auf das Schutzgut Fläche ist das Plangebiet, genau wie seine umliegenden Bereiche, vollständig versiegelt und bebaut und somit hinsichtlich des Schutzgutes Fläche als verbraucht anzusehen.

3.1.4. Schutzgut Boden

Die Böden im Geltungsbereich sind, wie beschrieben, bereits bebaut / versiegelt bzw. durch anthropogene Nutzungen vorbelastet.

Der Bodenkarte NRW (BK50) (GEOPORTAL NRW) kann entnommen werden, dass im Plangebiet der Bodentyp Pseudogley Parabraunerden vorherrschen. In der 3. Auflage der Karte der schutzwürdigen Böden, werden die Böden bezüglich der Bodenteilfunktionen: Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, Biotopotenzial für Extremstandorte, Regler- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit, Reglerfunktion des Bodens für den Wasserhaushalt im 2-Meter-Raum sowie Funktion für den Klimaschutz als Kohlenstoffspeicher und Kohlenstoffsенke bewertet. Die Bewertung der Schutzwürdigkeit erfolgt zweistufig nach dem Grad der Funktionserfüllung („hoch“ oder „sehr hoch“). Hinsichtlich der Schutzwürdigkeit der Böden im Plangebiet sind diese als fruchtbare Böden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürlicher Bodenfruchtbarkeit bewertet. Die Wahrscheinlichkeit der Naturnähe wird als gering eingestuft, so dass aufgrund der vollständigen Versiegelung von keiner Schutzwürdigkeit und naturnahen Böden mehr im Plangebiet auszugehen ist.

3.1.5. Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ca. 3,7 km südöstlich befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet „Essen Überruhr“ - Zone IIIA.

Daten zum Grundwasser werden dem Fachinformationssystem ELWAS des MINISTERIUMS FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND VERKEHR NRW entnommen. Demnach liegt der gesamte Untersuchungsraum im Bereich des Grundwasserkörpers „Kreide am Südrand des Münsterlandes mit Karbon / südliches Emschergebiet“ (Kennziffer 277_07). Dabei handelt es sich um einen gering ergebnigen Kluftgrundwasserleiter mit geringer bis mäßiger Durchlässigkeit. Die Grundwasserflurabstände können stellenweise 30 m und mehr betragen. Bei rund 10 % der Fläche liegen sie <2 m. Der Grundwasserkörper weist eine geringe wasserwirtschaftliche Bedeutung auf.

Gemäß Bodenkarte NRW (BK50) wird hinsichtlich der Versickerungseignung im 2-Meter-Raum angegeben, dass die Böden im Plangebiet ungeeignet sind. Es wird eine Bewirtschaftung mit gedrosselter Ableitung über Mulden-Rigolen-Systeme empfohlen.

Die überwiegend versiegelten Bereiche im Plangebiet haben keine Anreicherungsfunktion und sind als Vorbelastung für die Grundwasserneubildung zu bewerten.

Fließ- und Stillgewässer sind im Plangebiet und näheren Umfeld nicht vorhanden. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte (MINISTERIUM FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW, 2022, Internetseite Flussgebiete NRW) liegt das Plangebiet außerhalb von Hochwassergefahren mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ_{häufig}), mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ₁₀₀) sowie niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}).

3.1.6. Schutzgut Luft / Lufthygiene

Hinsichtlich des Teilschutzgutes Luft befindet sich die nächste Luftmessstation des LANUV an der Steeler Straße in Essen-Ost ca. 1,2 km südöstlich des Plangebietes. Für die Messstation liegen keine Überschreitungen der Grenzwerte für Stickstoffdioxid, Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}) und Benzol aus dem Jahr 2021 vor. Andere Immissionswerte wurden nicht erfasst.

Den Bäumen (Gleditschien) in der Fußgängerzone neben dem Plangebiet kommt eine Bedeutung für die Filterung der Luft und die Frischluftproduktion zu. Gleichzeitig wird auf die Wechselwirkungen mit den Schutzgütern Biototypen und Vegetation sowie Landschaft verwiesen, da die Bäume neben der klimatischen und lufthygienischen Bedeutung auch eine Funktion als Lebensraum und für das Stadtbild übernehmen. Der Hauptbahnhof ca. 150 m südlich, die Bundesautobahn A 40 ca. 330 m südlich sowie die umliegende Innenstadt sind als Vorbelastung für die Luftqualität zu bewerten.

Für die Stadt Essen liegt ein Luftreinhalteplan (LRP) vor (BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF 2011, BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF 2020 und BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF 2023), welcher Belastungssituationen für Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) ermittelt und in so genannten Belastungskarten dargestellt. Eine wesentliche Maßnahme des Luftreinhalteplanes stellen die eingerichteten Umweltzonen dar. Im Luftreinhalteplan Ruhrgebiet, Teilplan Ruhrgebiet-West wird das Plangebiet von der Umweltzone Essen erfasst. Weitere konkrete Angaben oder Maßnahmen lassen sich für das vorliegende Plangebiet jedoch nicht ableiten.

3.1.7. Schutzgut Klima (Klimaschutz und Klimafolgenanpassung)

Angaben zu Klimatopen, spezifischen Klimaeigenschaften und dem Luftaustausch sind der Klimaanalysekarte aus der Klimaanalyse der Stadt Essen (RVR 2022) entnommen. Demnach befindet sich das Plangebiet vollständig im Klimatop „Innenstadtklima“. Kennzeichnend für das Innenstadtklimatop sind ein sehr hoher Versiegelungsgrad (> 70 %) sowie ein geringer Grünflächenanteil, der lediglich durch Einzelbäume im Straßenraum sowie kleine Rasenflächen charakterisiert ist. Die Bebauungsstruktur weist vorwiegend mehrgeschossige Baublöcke auf, die sich zumeist als geschlossene Blockbebauung mit vereinzelt auftretenden Hochhäusern darstellt. Das Innenstadtklima weist dadurch die stärksten mikroklimatischen Veränderungen im Stadtgebiet auf. Hierzu zählt vor allem ein sehr stark ausgeprägter Wärmeinseleffekt, bedingt durch die Wärmespeicherfähigkeit der städtischen Oberflächen, und starke Windfeldveränderungen, die sich in straßenparallelen Be- und Entlüftungssituationen widerspiegeln. Am Tage kann in den Bereichen der Innenstadt ein erhöhtes Belastungspotenzial durch Hitzestress und Schwüle entstehen, welches durch eingeschränkte Austauschverhältnisse und geringe Verdunstungskühlung aufgrund fehlender Vegetation hervorgerufen wird.

In der Planungshinweiskarte werden Aussagen zu den Ausgleichs- und Lasträumen, den raumspezifischen Hinweisen, den lokalen Hinweisen sowie den Informationen zum Luftaustausch getroffen. Die Lasträume werden auf Basis der Klimatope abgeleitet und stellen räumliche Einheiten mit vergleichbaren Eigenschaften bezüglich der Flächennutzung, der Bebauungsdichte, dem Versiegelungsgrad, der Rauigkeit und dem Vegetationsbestand dar. Demnach erfolgt eine Zuordnung des Plangebietes als „Lastraum der hochverdichteten Innenstadt“: „Extremes Stadtklima kann zu Austauschproblemen mit hohen Schadstoffanreicherungen und belastendem Bioklima führen. Reduktion der

Schadstoffemissionen, besonders des Kfz- Verkehrs. Belüftungsschneisen erhalten und an den Rändern öffnen. Straßenräume, Innenhöfe begrünen, Erhalt und Ausbau der Grün- und Freiflächen, keine weitere Versiegelung zulassen. Entsiegelung sowie Dach- und Fassadenbegrünung anstreben. Förderung des Luftaustausches“.

In der Gesamtbetrachtung werden die Ergebnisse der Klimaanalysekarte aus der Nacht- und Tagsituation in einer zusammenfassenden Bewertung kombiniert und die thermische Gesamtsituation betrachtet. Demnach ist das Plangebiet auf einer fünfstelligen Bewertungsskala als Stufe 1 „sehr ungünstige thermische Situation“ mit folgenden Planungshinweisen für Siedlungsflächen zugeordnet: Sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind notwendig und prioritär. Sie sollten sich sowohl auf die Tag- als auch auf die Nachtsituation auswirken. Es sollte keine weitere Verdichtung (insb. zu Lasten von Grün- und Freiflächen) erfolgen, stattdessen der Erhalt der Freiflächen und eine Verbesserung der Durchlüftung sowie eine Erhöhung des Vegetationsanteils bzw. Entsiegelungsmaßnahmen angestrebt werden.

Laut der Starkregengefahrenkarte der Stadt Essen (STADT ESSEN 2022) kann es auf der Kettwiger Straße nordöstlich und der Rathenaustraße nordwestlich des Plangebietes bei Starkregenereignissen zu Wasseransammlungen mit einer potenziellen Einstautiefe von 0,05 -<0,25 m kommen. Oberirdische Fließwege sind nicht dargestellt.

Durch das Büro Dr. Düttemeyer Umweltmeteorologie (2023) wurde für die geplante bauliche Aufstockung des Eickhauses ein Klimagutachten erstellt. Die Ergebnisse sind dem Kapitel 3.3.7 zu entnehmen.

3.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Wie bereits in Kapitel 2.1.3 beschrieben, liegt im Plangebiet mit der Fassade des Eickhauses gemäß der Denkmalliste der Stadt Essen ein Baudenkmal vor (Denkmalnummer 361, STADT ESSEN 2022). Des Weiteren befinden sich im Umfeld des Plangebietes weitere Denkmäler, bei denen es sich vornehmlich um Baudenkmäler der Essener Innenstadt handelt. Im Folgenden werden die direkt angrenzend gelegenen Baudenkmäler aufgelistet.

Tabelle: Bau- und Bodendenkmäler der Essener Innenstadt

Denkmalnummer	Kurzbeschreibung	Denkmalart
5	Hotel Handelshof	Baudenkmal
9	Ehem. Sparkassengebäude	Baudenkmal
332	Hauptpost Essen	Baudenkmal
361	Geschäftshaus (Kaufhaus)	Baudenkmal
762	ehem. Bankhaus Simon Hirschland	Baudenkmal
944	ehem. 'Hotel zur Post', später " Zum Ritter"	Baudenkmal
969	Wohn- und Geschäftshaus ehem. "Cafe Overbeck"	Baudenkmal
976	Glockenspiel-Erker am ehem. Geschäftshaus Deiter	Baudenkmal

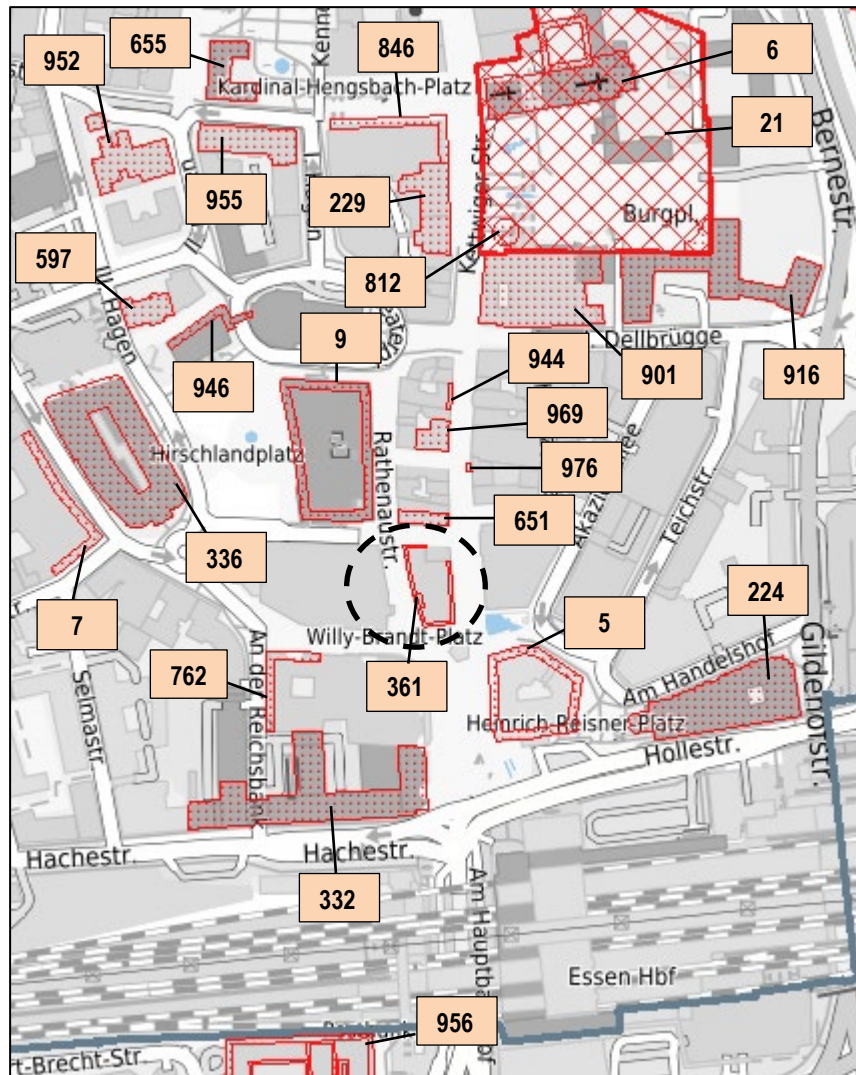


Abbildung: Bau- und Bodendenkmäler der Essener Innenstadt (Plangebiet mit Kreis markiert) (Quelle: STADT ESSEN 2022, eigene Darstellung)

Zu den sonstigen Sachgütern zählen insbesondere gesellschaftliche Werte, die z. B. eine hohe funktionale Bedeutung hatten oder noch haben wie z. B. historische Fördertürme, Brücken, Türme, Tunnel sowie Gebäude. Zudem zählen alle Anlagen der Ver- und Entsorgung, wie vorhandene Gas-, Wasser-, Telekommunikations- und Stromleitungen sowie die Verkehrsinfrastruktur zu den Sachgütern. Eine entsprechende Infrastruktur ist im Plangebiet gegeben.

3.2. Nullvariante

Die Null-Variante dient der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes innerhalb des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung. Dies erfolgt auch unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechtes. Der rechtskräftige Bebauungsplan 04/85 regelt die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet. Demnach ist hier ein Kerngebiet (MK) mit einer GRZ von 1,0 und einer 7-geschossigen Bebauung zulässig. Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sind aktuell keine relevanten Entwicklungen oder Veränderungen gegenüber dem Ausgangszustand zu erwarten oder bekannt.

3.3. Planfall

3.3.1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind im vorliegenden Fall insbesondere die Auswirkungen der Planung auf umliegende Nutzungen relevant. Innerhalb des Plangebietes gehen keine Wohn- oder Freizeitnutzungen verloren, so dass diesbezüglich erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Durch das Büro ABVI AMBROSIUS BLANKE (2024) wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt, um zu prüfen, ob sich die aus der beabsichtigten Baumaßnahme resultierenden Kfz-Verkehre und Stellplatzbedarfe signifikant von den Frequenzen aus der Bestandsnutzung unterscheiden und ob im Falle eines durch die Planung deutlich höheren Verkehrsaufkommens ggfs. Maßnahmen zur Ertüchtigung der Verkehrssituation im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens erforderlich werden.

Grundlage der Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen des Untersuchungsobjektes sind die vom Auftraggeber mit Schreiben vom 27. April 2023 übermittelten Nutzungsvorgaben. Ausgegangen wurde im Bestand von 2.872 m² Verkaufsfläche für den Einzelhandel sowie 2.049 m² Nutzfläche für die Büronutzung. Für den Neubau wurde von 1.657 m² Verkaufsfläche für den Einzelhandel und 7.580 m² Nutzfläche für die Büronutzung ausgegangen. Entsprechend findet eine Reduzierung der Verkaufsfläche für Einzelhandelsnutzung und eine Erhöhung des Anteils an Bürofläche statt.

Die Abschätzung der Kfz-Frequenzen für beide Lastfälle weist eine vorhabenbezogene Tagesbelastung für den Lastfall Bestand von 185 Kfz/Tag und für den Lastfall Neubau von 311 Kfz/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr auf. Somit ist mit einer Mehrbelastung von 126 Kfz/Tag zu rechnen.

Maßgebend für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität von Verkehrsanlagen sind jedoch nicht die zu erwartenden Tagesgesamtbelastungen, sondern gemäß den aktuellen Richtlinien der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen die Kraftfahrzeugverkehrsstärken in den Spitzenstunden. In der Gegenüberstellung der Kfz-Frequenzen aus beiden Lastfällen zeigen sich für den Neubau nur geringe Zunahmen gegenüber dem Bestand; in der Morgenspitzenstunde um 37 Kfz/h im Zielverkehr und 2 Kfz/h im Quellverkehr sowie in der Nachmittagspitzenstunde Zunahmen um 4 Kfz/h im Zielverkehr und 31 Kfz/h im Quellverkehr. Die Tagesgesamtbelastung erhöht sich im Lastfall Neubau gegenüber dem Lastfall Bestand lediglich um 126 Kfz/24h. Die vorhabenbezogenen Mehrverkehre aus dem geplanten Neubau sind sowohl absolut als auch in der Gegenüberstellung zur Vorbelastung im umgebenden Straßennetz sowohl in den Spitzenstunden als auch über den Tag gesehen nur gering.

Die zusammenfassende Gegenüberstellung der Stellplatznachfragen zeigt, dass für den Neubau im Zeitraum zwischen 8.00 und 15.00 Uhr eine zum Bestand zwischen 75 und ca. 90 Stellplätzen höhere Stellplatznachfrage zu erwarten ist. Bedingt durch die Lage des Vorhabens in der Fußgängerzone der Essener Innenstadt kann unmittelbar am Objekt explizit kein eigenständiges Stellplatzangebot geschaffen werden. Sowohl die Beschäftigten als auch Kunden und Besucher müssen ihr Fahrzeug, sofern sie mit dem Pkw anreisen, im Umfeld des Vorhabens entweder straßenbegleitend auf Parkstreifen oder innerhalb der Parkhäuser und Tiefgaragen im Umfeld abstellen.

In allen im Gutachten dargestellten umliegenden Parkieranlagen sind im Tagesverlauf ausreichende Stellplatzreserven vorhanden. Einige Parkieranlagen liegen etwas weiter vom Objekt entfernt und somit fußläufig in etwas unattraktiver Lage. Demgegenüber sind andere Parkieranlagen in nur wenigen Minuten fußläufig sehr gut zu erreichen. Da sich sowohl die Entfernung als auch die Parkgebühren in den nahegelegenen Parkhäusern nicht signifikant voneinander unterscheiden, kann unterstellt werden, dass sich eine zusätzliche

Stellplatznachfrage nahezu gleichmäßig auf diese Parkieranlagen verteilt. Insofern sind im Einzelfall aufgrund der insgesamt geringen zusätzlichen Kfz-Frequenzen und Stellplatznachfragen" keine signifikanten Auswirkungen auf die Verkehrssituation weder im Zu- und Abfluss als auch in der Auslastung der Parkhäuser und Tiefgaragen zu erwarten. Die vorhabenbezogenen Kfz-Frequenzen sind in einer Größenordnung von Zufallsschwankungen der täglichen Verkehrszusammensetzung einzustufen und liefern demnach keinen signifikanten Beitrag zur Bewertung der Verkehrsqualität der umgebenden Verkehrsanlagen einschließlich Parkieranlagen.

Zusammenfassend sind keine Maßnahmen zur Ertüchtigung der Verkehrssituation im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens erforderlich.

Im Wirtschaftsverkehr sind mit den zugrunde gelegten Berechnungsansätzen für den Lastfall Bestand 9 Kfz/Tag und für den Lastfall Neubau 15 Kfz/Tag vergleichbare Größenordnungen zu erwarten.

Die Veränderungen der Kfz-Frequenzen aus dem Neubau führen insgesamt zu keiner signifikant veränderten Bewertung der Verkehrsanlagen gegenüber der bestehenden Verkehrssituation (Bestand). Zusammengefasst ergeben sich aus verkehrsgutachterlicher Sicht keine Bedenken gegen die geplante Aufstockung des Eickhauses in Essen mit Reduzierung der Verkaufsfläche für Einzelhandelsnutzung und Erhöhung des Anteils an Bürofläche.

Durch das Büro Peutz Consult (2024) wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Verkehrslärmimmissionen am Bauvorhaben durchgeführt. Dazu wurden die einwirkenden Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr der maßgeblichen umliegenden Straßen und durch den Bahnverkehr des südlich gelegenen Essener Hauptbahnhofs untersucht. Ergänzend wurden die gewerblichen Geräuscheinwirkungen im Umfeld betrachtet. Wie die Berechnungsergebnisse für den Gesamtverkehrslärm zeigen, wird der zum Tageszeitraum in einem Kerngebiet zulässige schalltechnische Orientierungswert von 63 dB(A) mit Beurteilungspegeln von bis zu 65 dB(A) um bis zu 2 dB(A) überschritten. Der zum Nachtzeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert für ein Kerngebiet von 53 dB(A) wird im Bereich der südlich gelegenen Fassaden mit Beurteilungspegeln von bis zu 59 dB um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Für mögliche Außenwohnbereiche werden gemäß vorliegender Planung keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für das Plangebiet wird gemäß der Festsetzungspraxis der Stadt Essen die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Innenpegeln gemäß VDI 2719 empfohlen.

Weiterhin wurde die Verkehrslärmänderung im Umfeld des Plangebietes durch die zusätzlichen Verkehre der Aufstockung des Eickhauses betrachtet. Im vorliegenden Fall sind keine Pkw-Stellplätze im Plangebiet vorhanden. Aufgrund der örtlichen Verteilung des zugeordneten Verkehrs durch die Vielzahl an Parkhäusern im Umfeld und in Bezug auf die Anzahl der zugeordneten Stellplätze sowie durch Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel oder des Fahrrads ist von einer maßgeblichen Veränderung der Verkehrslärmimmissionen an den umliegenden Straßen durch das Vorhaben nicht auszugehen.

Insgesamt gehen von dem Bebauungsplan Nr. 7/22 auf Grundlage der Ergebnisse des Verkehrs- und Schallgutachtens keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit aus.

3.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Biototypen und Vegetation

Da das Plangebiet vollständig bebaut ist, können erhebliche Auswirkungen auf Biototypen und Vegetation ausgeschlossen werden. Die angrenzende Baumreihe aus Gleditschien ist während der Bauphase durch einen Stammschutz bzw. Bauzaun vor Schädigungen zu schützen (gemäß DIN 18920 bzw. RAS-LP 4).

Fauna und Artenschutz

Die Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) (Uwedo 2024) kommt zu dem Ergebnis, dass das Gebäude ein allgemeines Potenzial für Fledermäuse aufweist. Gebäudebewohnende Vogelarten (wie Mauersegler und Haussperling) konnten im Rahmen der Ortsbegehungen nicht festgestellt werden, so dass hinsichtlich potenzieller Brutvorkommen Auswirkungen durch die geplanten Arbeiten an dem Gebäude auszuschließen sind.

Alle Vogelarten (planungsrelevant, wie nicht planungsrelevant) können bezüglich Vogelschlags an Glasflächen betroffen sein. Daher ist bei der Realisierung der neuen Bebauung auf diesen Belang zu achten. Insbesondere im Bereich des obersten Geschosses, kann es sein, dass Vögel die Glaselemente umlaufend um den Dachgarten nicht wahrnehmen und dadurch beim Anflug kollidieren. Bei Realisierung von Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasscheiben aktuelle Leitfäden und Veröffentlichungen zu diesem Thema in den Architektenentwürfen zu berücksichtigen.

Gebäudebewohnende Fledermausarten sind im Bereich des Gebäudes potenziell möglich. Allgemein können Tötungen im Falle von Arbeiten an der Fassade / dem Dach über eine vorherige Prüfung auf Fledermausbesatz vermieden werden. So ist es gängige Praxis, abzureißende Gebäude mittels Leitern, Taschenlampen und dem Einsatz eines Endoskops vor dem Abriss auf einen Fledermausbesatz zu überprüfen. Da das Gebäude für die Umbaumaßnahmen mit einem Gerüst eingehaust wird, kann im Zuge der ökologischen Baubegleitung eine Kontrolle der Dachübergänge, Gauben etc. mittels Endoskops vorgenommen werden. Sollten Tiere aufgefunden werden, ist dieser Bereich von Arbeiten auszusparen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Essen abzustimmen. Diese Maßnahmen sind wirksam, um baubedingte Tötungen von vornherein ausschließen zu können. Eine Erfüllung des Verbotstatbestandes der Zerstörung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann für die angegebenen Fledermausarten dadurch allerdings nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Da vom Boden aus nicht ersichtlich ist, ob die Bereiche mit Nischen und Spalten eine ausreichende Tiefe und damit Eignung als Fledermausquartier aufweisen, wird dies ebenfalls im Rahmen der oben genannten Kontrolle im Zuge der ökologischen Baubegleitung geklärt. Sollte im Rahmen dieser Kontrollen ein Fledermausquartier aufgefunden werden, oder Hinweise auf eine ehemalige Nutzung vorliegen (z. B. Kots Spuren), ist der Quartierverlust durch die Montage von Fledermauskästen im Umfeld auszugleichen. Grundsätzlich berücksichtigt die Planung bereits, dass Fledermausquartiere fachlich nicht von vornherein ausgeschlossen werden konnten und sieht die Integration von Fledermauskästen im Bereich der neu zu errichtenden Fassadenteile vor (obere Stockwerke, nicht im Bereich der denkmalgeschützten Fassade), was aus naturschutzfachlicher Sicht zu begrüßen ist. Die Ergebnisse der ökologischen Baubegleitung sind in Protokollen mit Fotodokumentation festzuhalten und umgehend der Unteren Naturschutzbehörde zur Information zur Verfügung zu stellen.

Zusammenfassend können Vorkommen und Betroffenheiten der Fledermäuse im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, so dass eine ökologischen Baubegleitung erforderlich wird, um Tötungen und eine Zerstörung von etwaigen Quartieren zu vermeiden. Eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG kann unter Berücksichtigung der Vorgaben zur ökologischen Baubegleitung ausgeschlossen werden, so dass eine vertiefende Art-für-Art Betrachtung der Artenschutzprüfung Stufe II nicht erforderlich wird.

Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen, gehen von der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt aus.

Landschaft

Die historische und überwiegend denkmalgeschützte Fassade (Denkmalnummer 361, STADT ESSEN 2022) des Bestandsgebäudes wird im Zuge der Planung erhalten und durch den innenliegenden Neubau ergänzt. Da dieser Fassade eine hohe Bedeutung hinsichtlich des Stadtbildes zukommt, trägt die Planung dazu bei, erhebliche Auswirkungen zu vermeiden. Neben dem Erhalt der Fassade, ist auch die Auswirkung der Gebäudehöhe auf das Stadtbild zu bewerten. Gegenüber dem Bestandsgebäude mit 7 Geschossen kann das neu geplante Gebäude gemäß den Festsetzungen eine Höhe von bis zu 12 Geschossen aufweisen. Da das Plangebiet im Innenstadt Kern von Essen liegt und hier bereits vielfach hohe Gebäude vorliegen, gehen von der Erhöhung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Stadtbild aus.

3.3.3. Schutzgut Fläche

In der Regel geht jede Neuplanung mit einem Flächenverlust / einer Flächeninanspruchnahme einher. Da der Bebauungsplan 7/22 bezogen auf das Schutzgut Fläche vollständig versiegelt und bebaut ist, können erhebliche Auswirkungen der Planung von vornherein ausgeschlossen werden. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme / Flächenverbrauch geht von der Planung nicht aus, was positiv zu bewerten ist. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche lassen sich aus der Neuplanung nicht ableiten, zumal die Nutzung im Innenbereich den Grundsätzen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

3.3.4. Schutzgut Boden

Wie bereits im vorherigen Kapitel „Schutzgut Fläche“ beschrieben und bewertet, führt der Bebauungsplan 7/22 gegenüber dem Ausgangszustand zu keiner Neuversiegelung von Böden. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden können bei Durchführung der Planung ausgeschlossen werden.

3.3.5. Schutzgut Wasser

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können im Allgemeinen durch Neuversiegelungen bisher unversiegelter Bereiche mit einer Bedeutung für die Grundwasserneubildung auftreten. Wie bereits erläutert, ist aufgrund der bereits vollständigen Versiegelung im Plangebiet von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Teilschutzgut Grundwasser auszugehen. Fließ- und Stillgewässer sind von der Planung nicht betroffen.

3.3.6. Schutzgut Luft / Lufthygiene

Es gibt keine Hinweise auf eine hohe Luftbelastung. Durch die Umsetzung der Planung wird keine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität erwartet. Das Verkehrsgutachten (abvi 2024) kommt zu dem Ergebnis, dass die Veränderungen der Kfz-Frequenzen aus dem Neubau insgesamt zu keiner signifikant veränderten Bewertung der Verkehrsanlagen gegenüber der bestehenden Verkehrssituation (Bestand) führen. Geringfügige Verkehrszunahmen sind vielmehr in der Größenordnung von Zufallsschwankungen der täglichen Verkehrszusammensetzung einzuordnen. Der Neuverkehr des Projektes steht auch hinter den Projekten im Umfeld zurück. Aufgrund der geringen Zunahme an Kfz pro Tag, ist von keiner erheblichen Zunahme der vom Straßenverkehr ausgehenden Emissionen und damit von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Lufthygiene auszugehen.

3.3.7. Schutzgut Klima (Klimaschutz und Klimafolgenanpassung)

Die Anforderungen an den Klimaschutz und Klimafolgenanpassung werden wesentlich durch die heutigen und künftigen gesetzlichen Vorgaben und Ziele bestimmt, die bereits im Kapitel Ziele dieses Umweltberichtes beschrieben wurden.

Im Gebäudeenergiegesetz (GEG), werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergieverbrauch eines Gebäudes vorgeschrieben. Eine energetisch optimierte Bauweise sowie die Nutzung Erneuerbarer Energien zur Gebäudeversorgung (Strom und Wärme) wird im GEG, das am 01. November 2020 in Kraft getreten ist, geregelt. Das GEG löst die bisherigen Regelwerke Energieeinsparverordnung (EnEV), Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) und das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) ab. Neubauten im Plangebiet sind nach den geltenden Vorschriften auszuführen. Insofern kann für die Umsetzung der vorliegenden Planung mit einer Energieeffizienz gerechnet werden, die den hohen gesetzlichen Anforderungen zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes unter Berücksichtigung des Wirtschaftlichkeitsgebotes Rechnung trägt. Weiterhin enthält das GEG Verpflichtungen zur anteiligen Nutzung von erneuerbaren Energien bei der Wärmeversorgung von Gebäuden.

Im Verhältnis zum Energiefachrecht (GEG) kommt dem Städtebaurecht vor allem die Funktion zu, die möglichst effektive Umsetzung der fachrechtlichen Anforderungen flankierend zu unterstützen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima können von einer Erhöhung des Bebauungsgrades sowie der geplanten Nutzungen ausgehen. Da das Plangebiet bereits im Ausgangszustand vollständig versiegelt ist, lassen sich aus der Planung des Bebauungsplanes Nr. 7/22 keine erheblichen Verschlechterungen und Auswirkungen gegenüber dem Ist-Zustand ableiten.

Durch das Büro Dr. Düttemeyer Umweltmeteorologie (2023) wurde für die geplante bauliche Aufstockung des Eickhauses von sieben (inkl. Staffelgeschoss) auf 12 Geschosse ein Klimagutachten erstellt. Dabei wurde unter Verwendung der Mikroklimasimulationsmodelle ENVI-met und MISKAM geprüft, ob erstens durch die neue Glasfassade die Sonneneinstrahlung in die Fußgängerzone reflektiert wird und dort zu einer Erhöhung der sommerlichen Wärmebelastung beiträgt und zweitens, ob durch die neue Gebäudeform Windmodifikationen auftreten, die in Bodennähe den Windkomfort beeinträchtigen.

Die Untersuchung ergab, dass hinsichtlich der sommerlichen Wärmebelastung nur im nächsten Umfeld der obersten Etagen des aufgestockten Eickhauses eine Verstärkung der Hitze auftritt, die jedoch schwach ausgeprägt ist und keine Auswirkungen auf die Nachbargebäude hat. Am Boden in der Fußgängerzone ist keine thermische Zusatzbelastung festzustellen. Je nach Tageszeit ist dieser Bereich bereits im Ist-Zustand durch großflächige Verschattung der Bestandsgebäude gegen reflektierte Sonnenstrahlen geschützt. Besondere architektonische Maßnahmen zum Schutz von Personen in der Fußgängerzone vor Sonneneinstrahlung oder Fassadenaufheizung sind nicht erforderlich.

Bezüglich des Windfeldes sind die Auswirkungen der Bauveränderung bodennah nur lokal sichtbar. Stellenweise werden sowohl Zunahmen als auch Abnahmen der mittleren Windgeschwindigkeit beobachtet. Diese Effekte sind im Höhenbereich der mittleren bis höheren Etagen deutlicher ausgeprägt und führen dort zu ausgeprägten leeseitigen Windschatten.

Die meisten potenziellen Aufenthaltssorte im ebenerdigen Fassadennahbereich und auf den Dachgärten weisen einen hohen Windkomfort auf und sind uneingeschränkt auch für längeres Stehen oder Sitzen geeignet. Die Dachterrassen profitieren in Summe von ihrer geschützten Lage. Ein geringfügig eingeschränkter Windkomfort zeigt sich nur im Nordosten des Gebäudekomplexes sowie im Bereich der östlich neben dem Gebäudekomplex liegenden Kettwiger Straße.

Zusammenfassend gehen von der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima aus.

3.3.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter / kulturelles Erbe

Die unter Denkmalschutz stehende Fassade des Eickhauses (Denkmalnummer 361, STADT ESSEN 2022), wird erhalten und in die Planungskonzeption integriert.

Die zu erwartende Beeinträchtigung für das Baudenkmal „Eickhaus“, wird seitens der Unteren Denkmalbehörde aufgrund der Eingriffe als erheblich eingestuft. Dennoch sind die Belange des Denkmalschutzes nach Auffassung der Fachbehörde bei der Planung berücksichtigt. Die geplanten Veränderungen lassen demnach in der Abwägung keine mehr als geringfügige Verschlechterung des Schutzobjekts erwarten. Die zu erwartende Beeinträchtigung für das „Derendorfhaus“ wird durch seinen Neubau als erheblich eingestuft. Die Fassaden und das Dach finden gem. § 25 DSchG keine Berücksichtigung.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des vermuteten Bodendenkmals Stadtkern Essen. Es besteht eine konkrete Befunderwartung. Es ist davon auszugehen, bei Erdeingriffen auf die Spuren der langen Besiedlungs- und Nutzungsgeschichte der Stadt Essen zu stoßen. Dabei kann es sich beispielsweise um Fundamente, Mauern, Pflasterungen, Gruben verschiedener Art und Funktion oder Siedlungsschichten mit den darin enthaltenen Funden handeln. Für etwaige Erdeingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 15 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) erforderlich. Die Baumaßnahmen sind mit archäologischer Begleitung durchzuführen. Für die Durchführung der notwendigen Untersuchungen im Rahmen der archäologischen Baubegleitung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 15 Abs. 1 DSchG NRW erforderlich.

Hinsichtlich der Sachgüter, wie zum Beispiel Anlagen der Ver- und Entsorgung, wie vorhandene Gas-, Wasser-, Telekommunikations- und Stromleitungen, sind keine Änderungen bekannt.

3.3.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen zum Beispiel die randlichen Bäume eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, für das Landschaftsbild / Stadtbild und das Klima. Derartige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern wurden im Rahmen der Bestandsanalyse und Bewertung jeweils berücksichtigt und in die Gesamtbewertung der Belange des Umweltschutzes einbezogen.

Erhebliche Umweltauswirkungen bzw. sich negativ verstärkende Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern oder spezielle Beeinträchtigungen, die sich infolge von Wirkungsverlagerungen ergeben können, sind im Rahmen der Planung nicht zu erwarten.

3.3.10. Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Aufgrund der im Plan festgesetzten Art der baulichen Nutzung ist nicht zu erwarten, dass von dem Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen (wie es zum Beispiel bei der „Explosion einer Anlage“ der Fall sein könnte).

Für die geplanten Nutzungen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Falle von schweren Unfällen oder Katastrophen im Umfeld keine Auswirkungen zu erwarten, die über das normale, allgemeine Lebensrisiko hinausgehen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich erhöhten Risikos für Erdbeben, Überschwemmungen, Erdbeben und Lawinen, Flugzeugabstürzen oder anderen katastrophentypischen Verkehrsunfällen, Bränden oder Explosionen oder anderen katastrophentypischen Freisetzungen von Hitze, Strahlung, Schall oder Schadstoffen. Das Vorhaben/die Vorhaben im Plangebiet haben keine besondere Anfälligkeit gegenüber derartigen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Das Plangebiet unterschreitet die Achtungsabstände von Störfallanlagen nicht. Das Plangebiet hält die angemessenen Abstände zu Betriebsbereichen gem. Störfallrecht ein.

Durch das Büro Pühl und Becker Beratende Ingenieure (2022) wurde eine Voruntersuchung zum U-Bahntunnel unter dem Eickhaus erstellt. Dabei wurde in einer Voruntersuchung überprüft, ob durch die zusätzlich entstehenden Lasten der zum Teil darunterliegende U-Bahntunnel von den Maßnahmen betroffen ist. Zur Voruntersuchung lag die geprüfte statische Berechnung der Fa. Hochtief AG des U-Bahntunnels aus dem Jahre 1971 vor. Diese unterteilen sich in einzelne Blöcke der verschiedenen Tunnelabschnitte. Darüber hinaus wurden die betroffenen Teile des Bauwerks im Jahre 2019 einer Bauwerksprüfung durch Pühl und Becker unterzogen.

Demnach besitzt das Bauwerk kaum Reserven, die eine Laststeigerung möglich machen. Daher ist geplant, bei der Aufstockung des neuen Eickhauses die zukünftigen Belastungen im Bereich über der Rohrschirmdecke möglichst auf dem aktuell vorhandenen Lastniveau zu halten und nicht zu überschreiten. Zusätzliche Lasten könnten aber über neue lastabtragende Systeme neben dem U-Bahntunnel in den Baugrund eingeleitet werden. Eine Möglichkeit wäre, die Lasten über eine im Anschluss an die Rohrschirmdecke liegende Bohrpfahlgründung, welche parallel zur Seitenwand des U-Bahntunnels des Gleis 3 verläuft, abzutragen. Hierdurch werden auch zusätzlich horizontal auftretende Lasten vom U-Bahntunnel ferngehalten. Die Bohrpfahlgründung sollte bis mindestens in den Karbonhorizont einbinden. Eine Tieferlegung der Gründungssohle im Teil hinter dem U-Bahntunnel ist möglich.

Detaillierte Maßnahmen zum Lastabtrag sind in der weiteren Planungsphase genauer zu betrachten. Es wird empfohlen, dies bereits im Vorentwurf zu berücksichtigen, da dies Auswirkung auf die Tragstruktur des gesamten Gebäudes haben kann. Bei kleinen Laststeigerungen könnte auch eine Nachrechnung des U-Bahntunnels sinnvoll sein.

Aufgrund von Erschütterungen sowohl durch den U-Bahnbetrieb als auch durch die Baumaßnahmen, wird das Eickhaus vom U-Bahntunnel komplett entkoppelt gelassen. Alle zusätzlich entstehenden Lasten werden über neue lastabtragende Bauteile in den Karbonhorizont geleitet. Die Aufstockung des Eickhauses ist unter den oben genannten Anmerkungen realistisch. Die Standsicherheit des U-Bahntunnels ist dann weiterhin gegeben.

3.4. Planungsvarianten

Die Planung entspricht den Grundsätzen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, sowie einem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Da sich die Planung an dem Bestand orientiert, die denkmalgeschützte Fassade erhalten werden kann und keine zusätzliche Neuversiegelung und Flächeninanspruchnahme entsteht, drängt sich eine Betrachtung von Planungsalternativen nicht auf.

3.5. Zusammenfassende Bewertung und Abwägungsgrundsätze

Zusammenfassend gehen von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/22 keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter aus. Im Bestand ist das Plangebiet bereits vollständig versiegelt und bebaut. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme / ein zusätzlicher Flächenverbrauch geht von der Planung nicht aus, was positiv zu bewerten ist. Die angrenzenden Bestandsbäume sollen erhalten und im Rahmen der Bauphase geschützt werden. Hinsichtlich des Artenschutzes wurden Vermeidungsmaßnahmen konzipiert, die im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung umzusetzen sind und dazu beitragen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt werden. In weiteren Fachgutachten wurden die Auswirkungen der Planung auf das Klima sowie den Schallschutz untersucht. Auch diesbezüglich werden zum Beispiel unter Berücksichtigung von passiven Schallschutzmaßnahmen erhebliche Auswirkungen

ausgeschlossen. Die Planung entspricht den Grundsätzen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

4. Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Der Umweltprüfung liegen die in Kapitel VI. Planinhalte/Hinweise verzeichneten Gutachten zugrunde, die jeweils auf Grundlage aktueller fachlicher Anforderungen erstellt und durch die jeweils zuständigen Fachämter geprüft wurden. Es wurden dazu die neuesten jeweils verfügbaren Datengrundlagen verwendet bzw. dort, wo die Datengrundlagen nicht hinreichend waren, ergänzende Erhebungen vorgenommen. Die Prognose-Modelle sind in den diesbezüglichen Gutachten genauer erläutert. Unter Zugrundelegung der Aussagen in den verzeichneten Gutachten ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung der im Rahmen der Planung zu behandelnden Fragestellungen.

Für die einzelnen Schutzgüter sind im Rahmen der Fachgutachten die folgenden technischen Verfahren angewandt worden:

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Essener Modell; ADAM NOHL VALENTIN

Verwaltungsvorschrift Artenschutz (Rd. Erl. d. Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz v. 06.06.2016)

Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung

Gemeinsamer Rd. Erl. des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft Natur- und Verbraucherschutz und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr; Ministerialblatt NRW – Nr. 01 vom 11.12.2014

Schutzgut Boden und Fläche

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung; Abfälle, Bodenbelastungen TR-LAGA

Schutzgut Luft und Klima

Technische Anleitung (TA) Luft; Klimaanalyse Stadt Essen

39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV)

Handbuch für Emissionsfaktoren des Straßenverkehrs (HBEFA, Hrsg. Umweltbundesamt)

Schutzgut Mensch

Technische Anleitung (TA) Lärm, DIN 18005; 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm-Schutzverordnung) BImSchV

DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen“;

Erschütterungserlass; Gem. Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Natur-schutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen u.a., IV A6 –46-63- vom 31.7.2000 und Änderung durch gem. Rd. Erl. V-5-882) (VNr. 6/03) vom -4.11.2003

5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten können, zu überwachen. So sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

(Umwelt-) Behörden sind gem. § 4 Abs. 3 BauGB zur Unterrichtung der Gemeinde verpflichtet, sofern ihnen Erkenntnisse über derartige Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplanes vorliegen.

Die festgesetzten Vermeidungs-, und Verringerungsmaßnahmen (z.B. Maßnahmen zum Schallschutz, Dachbegrünung) werden im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes z.B. durch Abnahmen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zumindest einmalig und stichprobenartig gemäß den Zuständigkeitsregelungen innerhalb der Stadtverwaltung auf Vollzug überprüft.

Um vorsorglich unvorhergesehene, möglicherweise nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, sind für die Durchführung des Plans unter den Hinweisen Maßnahmen aufgeführt, und zwar für die Fälle, wenn bisher nicht absehbare Kampfmittel, Bodendenkmale/-funde oder Bodenverunreinigungen auftreten sollten.

6. Referenzliste

Folgende Grundlagen wurden für den Umweltbericht zugrunde gelegt:

- Stadt Essen (2009): Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept,
- Stadt Essen (2002): Klimaanalyse der Stadt Essen,
- Bezirksregierung Düsseldorf (2011): Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 – Teilplan West,
- Bezirksregierung Düsseldorf (2020): Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 Teilplan West – Planergänzung Stadt Essen 2020,
- Bezirksregierung Düsseldorf (2023): Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 Teilplan West – Planergänzung Stadt Essen 2023,
- Stadt Essen (2022): Lärmkarte der Stadt Essen,
- Stadt Essen (1992): Landschaftsplan,
- Uwedo - Umweltplanung Dortmund (2024): Artenschutzprüfung der Stufe I (Vorprüfung) zum Bebauungsplan Nr. 7/22,
- Geoportal NRW (2022): Bodenkarte NRW (BK50),
- Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr NRW (2022): Fachinformationssystem ELWAS,
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz NRW (2022): Internetseite Flussgebiete NRW,
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (2022): Luftmessstation des LANUV,
- Stadt Essen (2009): Integriertes Energie- und Klimakonzept (IEKK) der Stadt Essen,
- Stadt Essen (2022): Starkregengefahrenkarte der Stadt Essen,
- Stadt Essen (2022): Denkmalliste der Stadt Essen,
- ABVI AMBROSIUS BLANKE (2024): Aufstockung des Eickhauses in Essen - Verkehrsgutachten,
- Peutz Consult (2024): Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/22 „Kettwiger Straße/Kapuzinergasse“ in Essen,
- Dr. Düttemeyer Umweltmeteorologie (2023): Klimagutachten zum Eickhaus in Essen,
- Pühl und Becker Beratende (2022): Ingenieure Voruntersuchung zum U-Bahntunnel.

7. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet (MK) sowie zukünftig maximal eine 12-geschossige Bebauung für das Eickhaus fest. Die Festsetzung der GRZ beträgt maximal 1,0, die der GFZ maximal 10,5.

Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

Bauleitpläne sollen nach § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienenden, sozialgerechten Bodennutzung gewährleisten. Gem. § 1 (6) und § 1a BauGB sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,

- Eingriffsvermeidung: Verhinderung, Vermeidung, Verringerung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (Eingriffsregelung nach BauGB) mit Regelungen zum Ausgleich (über Darstellungen, Festsetzungen und Verträge).
- Ebenso sind die Ziele folgender Gesetze und Normen zu berücksichtigen:
- Bundesnaturschutzgesetz,
 - Bundes-Bodenschutzgesetz,
 - Wasserhaushaltsgesetz,
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz,
 - Technische Anleitung Luft (TA Luft),
 - Technische Anleitung Lärm (TA Lärm).

Basisszenario (Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes):

Das Plangebiet umfasst das historische Eickhaus am Willy-Brandt-Platz im Zentrum von Essen. Das Gebäude dient u. a. als Standort eines Modehauses sowie eines Sprachdienstleisters und wird von allen Seiten von der Fußgängerzone eingefasst. Nördlich des Plangebietes verläuft die Kapuzinergasse, östlich die Kettwiger Str. und westlich die Rathenaustraße. Südlich befindet sich die Lindenallee bzw. der Willy-Brandt-Platz. Dahinter schließt sich in allen Richtungen die Bebauung der Essener Innenstadt an.

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Westlich und nördlich des Gebäudes befindet sich in der Fußgängerzone je eine Reihe von Gleditschien. Um insbesondere hinsichtlich des Schutzgutes Tiere eine Bestandsaufnahme und Bewertung durchführen zu können, haben im Juli 2022 insgesamt drei Ortsbegehungen des Plangebietes stattgefunden. Das Eickhaus weist ein allgemeines Potenzial für Fledermäuse auf. Während der drei Ortsbegehungen fanden keine Anflüge des Eickhauses durch Vögel statt, so dass Brutplätze von Mauerseglern am Gebäude sicher ausgeschlossen werden können. Auch andere typische Gebäudebrüter, wie zum Beispiel Haussperlinge, wurden nicht nachgewiesen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch bestehen innerhalb des Plangebietes ausschließlich gewerbliche Nutzungen in Form von Einzelhandel und Büronutzungen. Die umliegenden Bereiche sind innerstädtisch und ebenfalls von gewerblichen Nutzungen geprägt. Die Essener Innenstadt sowie das Plangebiet weisen mit den Einkaufsmöglichkeiten eine hohe Freizeitfunktion auf. Das Gebäude im Plangebiet zeichnet sich durch die historische und überwiegend denkmalgeschützte Fassade aus, welcher hinsichtlich des Stadtbildes sowie als Kulturgut eine hohe Bedeutung zukommt.

Bezogen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser ist das Plangebiet, genau wie seine umliegenden Bereiche, vollständig versiegelt und bebaut.

Hinsichtlich des Teilschutzgutes Luft befindet sich die nächste Luftmessstation des LANUV an der Steeler Straße in Essen-Ost ca. 1,2 km südöstlich des Plangebietes. Für die Messstation liegen keine Überschreitungen der Grenzwerte für Stickstoffdioxid, Feinstaub (PM10 und PM2,5) und Benzol aus dem Jahr 2021 vor. Den Bäumen in der Fußgängerzone neben dem Plangebiet kommt eine Bedeutung für die Filterung der Luft und die Frischluftproduktion zu. Angaben zu Klimatopen, spezifischen Klimateigenschaften und den Luftaustausch sind der Synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse der Stadt Essen (2022) entnommen. Demnach befindet sich das Plangebiet nahezu vollständig im Klimatop „Innenstadtklima“. Als typische Merkmale erweisen sich die extrem hohe Versiegelung, der sehr geringe Grünanteil, hohe Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sowie Baukörperlängen, die den „Straßenschluchtencharakter“ im Citybereich hervorrufen. Das Innenstadtklima weist dementsprechend die stärksten mikroklimatischen Veränderungen durch die Bebauungsstrukturen auf. Hervorzuheben ist der hohe Wärmeinseleffekt.

Nullvariante (Prognose bei Nichtdurchführung der Planung):

Der rechtskräftige Bebauungsplan 04/85 regelt die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet. Demnach ist hier ein Kerngebiet (MK) mit einer GRZ von 1,0 und einer 7-geschossigen Bebauung zulässig. Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sind aktuell keine relevanten Entwicklungen oder Veränderungen gegenüber dem Ausgangszustand zu erwarten oder bekannt.

Planfall (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich):	
Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	<p>Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind im vorliegenden Fall insbesondere die Auswirkungen der Planung auf umliegende Nutzungen relevant. Innerhalb des Plangebietes gehen keine Wohn- oder Freizeitnutzungen verloren, so dass diesbezüglich erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.</p> <p>Durch das Büro ABVI AMBROSIUS BLANKE (2024) wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt, um zu prüfen ob sich die aus der beabsichtigten Baumaßnahme resultierenden Kfz-Verkehre und Stellplatzbedarfe signifikant von den Frequenzen aus der Bestandsnutzung unterscheiden und ob im Falle eines durch die Planung deutlich höheren Verkehrsaufkommens ggfs. Maßnahmen zur Ertüchtigung der Verkehrssituation im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens erforderlich werden.</p> <p>Die Veränderungen der Kfz-Frequenzen aus dem Neubau führen insgesamt zu keiner signifikant veränderten Bewertung der Verkehrsanlagen gegenüber der bestehenden Verkehrssituation (Bestand). Zusammengefasst ergeben sich aus verkehrsgutachterlicher Sicht keine Bedenken gegen die geplante Aufstockung des Eickhauses in Essen mit Reduzierung der Verkaufsfläche für Einzelhandelsnutzung und Erhöhung des Anteils an Bürofläche.</p> <p>Durch das Büro Peutz Consult (2024) wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Verkehrslärmimmissionen am Bauvorhaben durchgeführt. Wie die Berechnungsergebnisse für den Gesamtverkehrslärm zeigen, wird der zum Tageszeitraum in einem Kerngebiet zulässige schalltechnische Orientierungswert von 63 dB(A) mit Beurteilungspegeln von bis zu 65 dB(A) um bis zu 2 dB(A) überschritten. Der zum Nachtzeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert für ein Kerngebiet von 53 dB(A) wird im Bereich der südlich gelegenen Fassaden mit Beurteilungspegeln von bis zu 59 dB um bis zu 6 dB(A) überschritten.</p> <p>Für mögliche Außenwohnbereiche werden gemäß vorliegender Planung keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Weiterhin wurde die Verkehrslärmänderung im Umfeld des Plangebietes durch die zusätzlichen Verkehre der Aufstockung des Eickhauses betrachtet. Aufgrund der örtlichen Verteilung des zugeordneten Verkehrs durch die Vielzahl an Parkhäusern im Umfeld und in Bezug auf die Anzahl der zugeordneten Stellplätze sowie durch Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel oder des Fahrrads ist von einer maßgeblichen Veränderung der Verkehrslärmimmissionen an den umliegenden Straßen durch das Vorhaben nicht auszugehen.</p> <p>Insgesamt gehen von dem Bebauungsplan 7/22 auf Grundlage der Ergebnisse des Verkehrs- und Schallgutachtens keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit aus.</p>

<p>2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft</p>	<p>Da das Plangebiet vollständig bebaut ist, können erhebliche Auswirkungen auf Biotoptypen und Vegetation ausgeschlossen werden. Die angrenzende Baumreihe aus Gleditschien ist während der Bauphase durch einen Stammschutz bzw. Bauzaun vor Schädigungen zu schützen (gemäß DIN 18920 bzw. RAS-LP 4)</p> <p>Die Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) (Uwedo 2024) kommt folgenden Ergebnissen: Alle Vogelarten (planungsrelevant, wie nicht planungsrelevant) können bezüglich Vogelschlags an Glasflächen betroffen sein. Bei Realisierung von Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasscheiben aktuelle Leitfäden und Veröffentlichungen zu diesem Thema in den Architektenentwürfen zu berücksichtigen.</p> <p>Gebäudebewohnende Fledermausarten sind im Bereich des Gebäudes potenziell möglich.</p> <p>Allgemein können Tötungen im Falle von Arbeiten an der Fassade / dem Dach über eine vorherige Prüfung auf Fledermausbesatz vermieden werden. Da das Gebäude für die Umbaumaßnahmen mit einem Gerüst eingehaust wird, kann im Zuge der ökologischen Baubegleitung eine Kontrolle der Dachübergänge, Gauben etc. mittels Endoskops vorgenommen werden. Diese Maßnahmen sind wirksam, um baubedingte Tötungen von vornherein ausschließen zu können. Eine Erfüllung des Verbotstatbestandes der Zerstörung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann für die angegebenen Fledermausarten dadurch allerdings nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Da vom Boden aus nicht ersichtlich ist, ob die Bereiche mit Nischen und Spalten eine ausreichende Tiefe und damit Eignung als Fledermausquartier aufweisen, wird dies ebenfalls im Rahmen der oben genannten Kontrolle im Zuge der ökologischen Baubegleitung geklärt. Sollte im Rahmen dieser Kontrollen ein Fledermausquartier aufgefunden werden, oder Hinweise auf eine ehemalige Nutzung vorliegen (z. B. Kotsuren), ist der Quartierverlust durch die Montage von Fledermauskästen im Umfeld auszugleichen. Grundsätzlich berücksichtigt die Planung bereits, dass Fledermausquartiere fachlich nicht von vornherein ausgeschlossen werden konnten und sieht die Integration von Fledermauskästen im Bereich der neu zu errichtenden Fassadenteile vor (obere Stockwerke, nicht im Bereich der denkmalgeschützten Fassade), was aus naturschutzfachlicher Sicht zu begrüßen ist.</p> <p>Unter Berücksichtigung der der artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen, gehen von der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt aus.</p>
----------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>3. Schutzgut Boden und Fläche</p>	<p>Da der Bebauungsplan 7/22 bezogen auf die Schutzgüter Fläche und Boden vollständig versiegelt und bebaut ist, können erhebliche Auswirkungen der Planung von vornherein ausgeschlossen werden. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme / Flächenverbrauch geht von der Planung nicht aus, was positiv zu bewerten ist. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter lassen sich aus der Neuplanung nicht ableiten, zumal die Nutzung im Innenbereich den Grundsätzen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entspricht.</p>
<p>4. Schutzgut Wasser</p>	<p>Wie bereits erläutert, ist aufgrund der bereits vollständigen Versiegelung im Plangebiet von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Teilschutzgut Grundwasser auszugehen. Fließ- und Stillgewässer sind von der Planung nicht betroffen.</p>
<p>5. Schutzgut Luft/Lufthygiene</p>	<p>Es ist nicht von erheblichen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Luft auszugehen.</p>
<p>6. Schutzgut Klima (Klimaschutz u. Klimafolgenanpassung)</p>	<p>Auswirkungen auf das Schutzgut Klima können von einer Erhöhung des Bebauungsgrades sowie der geplanten Nutzungen ausgehen. Da das Plangebiet bereits im Ausgangszustand vollständig versiegelt ist, lassen sich aus der Planung des Bebauungsplanes 7/22 keine erheblichen Verschlechterungen und Auswirkungen gegenüber dem Ist-Zustand ableiten.</p> <p>Durch das Büro Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologie (2023) wurde für die geplante bauliche Aufstockung des Eickhauses von sieben (inkl. Staffelgeschoss) auf 12 Geschosse ein Klimagutachten erstellt. Die Untersuchung ergab, dass hinsichtlich der sommerlichen Wärmebelastung nur im nächsten Umfeld der obersten Etagen des aufgestockten Eickhauses eine Verstärkung der Hitze auftritt, die jedoch schwach ausgeprägt ist und keine Auswirkungen auf die Nachbargebäude hat. Am Boden in der Fußgängerzone ist keine thermische Zusatzbelastung festzustellen. Je nach Tageszeit ist dieser Bereich bereits im Ist-Zustand durch großflächige Verschattung der Bestandsgebäude gegen reflektierte Sonnenstrahlen geschützt. Besondere architektonische Maßnahmen zum Schutz von Personen in der Fußgängerzone vor Sonneneinstrahlung oder Fassadenaufheizung sind nicht erforderlich.</p> <p>Bezüglich des Windfeldes sind die Auswirkungen der Bauveränderung bodennah nur lokal sichtbar. Die meisten potenziellen Aufenthaltsorte im ebenerdigen Fassadennahbereich und auf den Dachgärten weisen einen hohen Windkomfort auf und sind uneingeschränkt auch für längeres Stehen oder Sitzen geeignet. Ein geringfügig eingeschränkter Windkomfort zeigt sich nur im Nordosten des Gebäudekomplexes sowie im Bereich der östlich neben dem Gebäudekomplex liegenden Kettwiger Straße.</p> <p>Zusammenfassend gehen von der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima aus.</p>

7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Die unter Denkmalschutz stehende Fassade des Eickhauses, wird erhalten und in die Planungskonzeption integriert. Damit sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden, die Umsetzung erfolgt denkmalconform. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des vermuteten Bodendenkmals Stadtkern Essen. Für etwaige Erdingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 15 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) erforderlich. Hinsichtlich der Sachgüter, wie zum Beispiel Anlagen der Ver- und Entsorgung, wie vorhandene Gas-, Wasser-, Telekommunikations- und Stromleitungen, sind keine Änderungen bekannt.
8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu erheblichen Auswirkungen führen können, sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen (Beschreibung der nachteiligen Auswirkungen, die ggf. bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind):
Risiken aufgrund von schwerwiegenden Unfällen oder Katastrophen sind im Rahmen des Bebauungsplanes 7/22 nicht zu erkennen.

Planungsvarianten (Ergebnis der Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten/Planvarianten):
Die Planung entspricht den Grundsätzen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, sowie einem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Da sich die Planung an dem Bestand orientiert, die Denkmalschutz Fassade erhalten werden kann und keine zusätzliche Neuversiegelung und Flächeninanspruchnahme entsteht, drängt sich eine Betrachtung von Planungsalternativen nicht auf.

Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung:
Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich an den Vorgaben des § 2a BauGB und der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB. Zunächst wird der gegenwärtige Umweltzustand verbal-argumentativ beschrieben und bewertet. In Abhängigkeit von den Vorbelastungen und der Bestandsbewertung erfolgt eine verbal-argumentative Bewertung der erheblichen Auswirkungen durch die Planung. Dabei werden die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes aus den relevanten Fachgesetzen und -plänen berücksichtigt.
Als Beurteilungsgrundlage für die Auswirkungen wurden frei verfügbare Datengrundlagen ausgewertet und es hat eine Ortsbegehung des Plangebietes stattgefunden. Zum jetzigen Planungsstand sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten.

Maßnahmen zur Überwachung:
Die festgesetzten Vermeidungs-, und Verringerungsmaßnahmen werden im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes z.B. durch Abnahmen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zumindest einmalig und stichprobenartig gemäß den Zuständigkeitsregelungen innerhalb der Stadtverwaltung auf Vollzug überprüft.

VIII. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Die Aufstellung des Bebauungsplanes folgt dem Ziel der Stadtentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, dass Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen sollen, bevor neue Siedlungsflächen in freier Landschaft überplant werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Gemeinden dazu verpflichtet Bauleitpläne aufzustellen, wenn dies für die städtebauliche Ordnung notwendig ist. Die Entscheidung, ob ein Bebauungsplan für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, obliegt grundsätzlich der Gemeinde. Die städtebauliche Erforderlichkeit ergibt sich aus Entwicklungsbedarf von ergänzenden Einzelhandels- und Büronutzungen zur Stärkung der Innenstadt als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort bei gleichzeitiger Aufwertung dieses für die Innenstadt Essen städtebaulich wichtigen Standortes am Willy-Brandt-Platz. Diese Aspekte sind in Kapitel II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele erläutert.

Mit dem Neubau des Eickhauses und des Derendorfhauses an gleicher Stelle des bestehenden Ensembles unter Erhalt der denkmalgeschützten Bestandteile des Eickhauses ergeben sich im wesentlichen Auswirkungen durch die Aufstockung des bestehenden Gebäudes. Die sechs Geschosse der historischen Fassade zum Willy-Brandt-Platz, bzw. vier Geschosse im rückwärtigen Bereich, werden um sechs, bzw. acht weitere Geschosse in Form einer modernen, gläsernen Aufstockung ergänzt. Demnach ist der Neubau mit insgesamt elf Geschossen und einem darüberliegenden Staffelgeschoss geplant.

Die Planungsziele und das gesamte Vorhaben entsprechen den maßgeblichen Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB. In die notwendige sach- und fachgerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange sind diese Ziele und Belange entsprechend gewichtet worden.

Insbesondere nachstehende Belange und Auswirkungen sind einer sach- und fachgerechten Abwägung unterzogen worden:

Die zu erwartende Beeinträchtigung für das Baudenkmal „Eickhaus“ ist aufgrund der mit der Baumaßnahme und Aufstockung verbundenen Eingriffe grundsätzlich als erheblich einzustufen. Damit ergibt sich eine Betroffenheit für das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“. Dennoch sind die Belange des Denkmalschutzes bei der Planung in enger Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde berücksichtigt. Die geplanten Veränderungen lassen demnach in der Abwägung keine mehr als geringfügige Verschlechterung des Schutzobjekts erwarten.

Zur Sicherstellung stadtgestalterischer Qualitäten unter Wahrung der Belange des Denkmalschutzes wurde von der Eigentümerin und Vorhabenträgerin des Eickhauses als Ausloberin im Jahre 2021 ein architektonischer Realisierungswettbewerb in enger Abstimmung mit und nach den Vorgaben der Stadt Essen durchgeführt. Mitglieder der Stadtverwaltung wie des Rates der Stadt Essen waren Teil der wettbewerbsentscheidenden Jury. Darüber hinaus war die Untere Denkmalbehörde der Stadt Essen Mitglied der Sachverständigen Beratung im Wettbewerbsverfahren. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen beschloss daraufhin – auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses – am 02.06.2022 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB. Der Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs und die darin zum Ausdruck kommende Dichte der nördlichen Randbebauung am Willy-Brandt-Platz wurde damit als Grundlage für die bauliche Entwicklung des Eickhauses klar bestätigt.

Die historische und überwiegend denkmalgeschützte Fassade des Eickhauses wird im Zuge der Planung ertüchtigt, erhalten und durch den innenliegenden sowie aufstockenden Neubau ergänzt. Die hohe Bedeutung, die der Fassade hinsichtlich des Stadtbildes zukommt, wird dabei berücksichtigt. Im Zuge der Umgestaltung werden beispielsweise die im Bestand vermauerten, großen Fenster im ersten Obergeschoss südlich zum Willy-Brandt-Platz wieder geöffnet, womit die historische Gestalt wiederhergestellt wird und sich das Gebäude verstärkt zum öffentlichen Platz hin öffnet. Die geplante moderne Aufstockung wird gezielt mit einer Glasfassade ausgeführt, um sich von den historischen Geschossen abzusetzen und diese gleichzeitig zu betonen. Durch die Ausführung als Glasfassade, in der sich u. a. der Himmel spiegeln kann, soll der Aufbau an Leichtigkeit gewinnen und der historischen steinernen Fassade mehr Gewicht beigemessen werden. Eine Beeinträchtigung umgebender Denkmäler ist nicht zu erwarten.

Das Vorhaben steht auch im Einklang mit den städtischen Zielen der Stadtentwicklung. So liegt das Vorhaben innerhalb des bestehenden, im Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen (2022) festgesetzten zentralen Versorgungsbereichs A - City. Damit geht die städtebauliche Zielsetzung im Plangebiet weiterhin Einzelhandelsnutzungen zu ermöglichen mit den Zielen des Masterplan Einzelhandel 2022 einher.

Das Vorhaben macht zudem Gebrauch von den bestehenden Infrastrukturen und stärkt diese durch eine höhere Nutzungsdichte. Insbesondere durch die optimale Anbindung an den ÖPNV und SPNV insbesondere durch die direkte Lage am Essener Hauptbahnhof, und auch durch die Nachverdichtung inmitten bestehender Strukturen des Einzelhandels und der Gastronomie in der Essener Innenstadt steht das Vorhaben ganz im Einklang mit dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung und dem städtebaulichen Leitbild der Stadt der kurzen Wege und fördert so das Ziel der Stadt Essen einen neuen Modal Splits von jeweils 25% für MIV, ÖPNV, Fahrrad- und Fußverkehr zu erreichen.

Städtebaulich steht das Vorhaben zudem im Einklang mit dem Hochhausentwicklungskonzept der Stadt Essen, mit welchem Leitplanken für die Entwicklung von Hochhäusern in der Essener Innenstadt aufgestellt wurden. Das Hochhausentwicklungskonzept sieht für den Kern der Essener Innenstadt die Einhaltung einer maximalen „Kirchturmhöhe“ von 51,0 m vor, die mit der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhe von 130,5 m ü. NHN, die am vorliegenden Standort einer Gebäudehöhe von ca. 47,5 m entspricht, eingehalten wird.

Die mit der Aufstockung verbundene bauliche Dichte orientiert sich am Ziel der Planung, eine moderne Neugestaltung des prägenden Kopfgebäudes am Eingang zur Innenstadt zu schaffen. Durch die Aufstockung wird am Kopf des Willy-Brandt-Platzes gezielt ein prägnanter städtebaulicher Hochpunkt geschaffen, der den Eingang zur Innenstadt unterstreicht.

Unter Berücksichtigung der damit verbundenen Entwicklung von zwölf Geschossen und der, wie bereits im Bestand, baulich vollen Ausnutzung des Grundstücks (GRZ 1,0) wird eine GFZ von 10,5 festgesetzt. Damit wird der im § 17 BauNVO für Kerngebiete genannte Orientierungswert der GFZ von 3,0 zwar deutlich überschritten. Gleichwohl hat der Gesetzgeber mit dem Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 bewusst die bis dahin geltenden Obergrenzwerte des § 17 BauNVO in Orientierungswerte abgeändert, die der städtebaulichen Entwicklung tendenziell eine Orientierung geben, aber keine feste Grenze mehr darstellen. Bereits zuvor war eine Überschreitung der Obergrenzen bei Vorliegen von besonderen städtebaulichen Gründen möglich. Mit Änderung des Gesetzestexts wurde den Kommunen mehr Flexibilität gegeben.

Zur Realisierung des Siegerentwurfs des architektonischen Wettbewerbs und der Umsetzung der damit verbundenen städtebaulichen Ziele ist eine Erhöhung der GFZ auf 10,5 erforderlich. Insbesondere mit der im Wettbewerbsergebnis städtebaulich vorgesehenen

prägnanten Höhe des Kopfbaus am Eingang der Innenstadt wie auch der geplanten Verdichtung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an diesem zentralen Standort liegen städtebauliche Gründe für die Erhöhung der GFZ an diesem Standort vor. Im vorliegenden Fall liegen folglich städtebauliche Gründe vor, die die Überschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO rechtfertigen. Sie sind in der Begründung im Kap. V.3.1.2.4 ausführlich dargelegt.

Das Vorhaben hält die gesetzlich vorgeschriebenen erforderlichen Abstandsflächen allseits ein. Damit ist auch für die angrenzenden Fußgängerzonen eine erhebliche städtebauliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

Für die geplante bauliche Aufstockung des Eickhauses von sieben (inkl. Staffelgeschoss) auf 12 Geschosse wurde auch ein Klimagutachten erstellt. Dabei wurde geprüft, ob durch die neue Glasfassade die Sonneneinstrahlung in die Fußgängerzone reflektiert wird und dort zu einer Erhöhung der sommerlichen Wärmebelastung beiträgt sowie, ob durch die neue Gebäudeform Windmodifikationen auftreten, die in Bodennähe den Windkomfort beeinträchtigen. Die Untersuchung ergab, dass hinsichtlich der sommerlichen Wärmebelastung nur im nächsten Umfeld der obersten Etagen des aufgestockten Eickhauses eine Verstärkung der Hitze auftritt, die jedoch schwach ausgeprägt ist und keine Auswirkungen auf die Nachbargebäude hat. Am Boden in der Fußgängerzone ist keine thermische Zusatzbelastung festzustellen, da dieser Bereich bereits im Ist-Zustand durch großflächige Verschattung der Bestandsgebäude und -bäume weitgehend gegen reflektierte Sonnenstrahlen geschützt ist. Besondere architektonische Maßnahmen zum Schutz von Personen in der Fußgängerzone vor Sonneneinstrahlung oder Fassadenaufheizung sind nicht erforderlich.

Bezüglich des Windfeldes sind die Auswirkungen der Bauveränderung bodennah nur lokal sichtbar. Stellenweise werden sowohl Zunahmen als auch Abnahmen der mittleren Windgeschwindigkeit beobachtet. Diese Effekte sind im Höhenbereich der mittleren bis höheren Etagen deutlicher ausgeprägt und führen dort zu ausgeprägten leeseitigen Windschatten.

Die meisten potenziellen Aufenthaltsorte im ebenerdigen Fassadennahbereich und auf den Dachgärten weisen einen hohen Windkomfort auf und sind uneingeschränkt auch für längeres Stehen oder Sitzen geeignet. Die Dachterrassen profitieren in Summe von ihrer geschützten Lage. Ein geringfügig eingeschränkter Windkomfort zeigt sich nur im Nordosten des Gebäudekomplexes sowie im Bereich der östlich neben dem Gebäudekomplex liegenden Kettwiger Straße.

Zusammenfassend gehen von der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima aus.

Die Entwicklung des Vorhabens gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7/22 „Kettwiger Straße/Kapuzinergasse (Eickhaus)“ entspricht insgesamt den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt Essen. Die Stadt Essen unterstützt das Vorhaben, weil dessen zeitgemäße, und in der Auseinandersetzung mit dem Denkmalschutz mutige Architektur dazu beitragen wird, den Innenstadtbereich im Umfeld des Essener Hauptbahnhofes attraktiver zu gestalten, städtebauliche Identität zu wahren und im Zusammenspiel mit weiteren aktuellen Entwicklungen Lebensqualität zu verbessern.

IX. Bodenordnung

Die projektrelevanten Flurstücke 1 und 327 der Flur 069, Gemarkung Essen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Für eine sinnvolle Bebauung wird zusätzlich eine kleine Teilfläche des im Eigentum der Stadt Essen befindlichen Flurstücks 333 in einer Größe von rund 1,2 m² in Anspruch genommen (vgl. Kap. IV.2). Seitens der Stadt Essen als Eigentümerin dieser betroffenen Verkehrsfläche besteht diesbezüglich Konsens. Für den kleinen Grundstücksteil war eine von der Stadt Essen in Aussicht zu stellende Verfügungsberechtigung Voraussetzung für den Einleitungsantrag und das weitere Verfahren. Am 12.12.2023 wurde notariell ein entsprechender Kaufvertrag geschlossen. Eine grundbuchliche Umschreibung bleibt noch nach erfolgter Vermessung abzuwarten. Danach wird der Vorhabenträger entsprechend über alle für das Bauvorhaben relevanten Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verfügen.

X. Überlagerung bisheriger rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7/22 „Kettwiger Straße/Kapuzinergasse (Eickhaus)“ werden die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen überlagert. Insbesondere werden die Festsetzungen der Bebauungspläne

- Bebauungsplan 4/85 "Innenstadt – südlicher Teil"
- Bebauungsplan 1/89 "Innenstadt – 1. Ergänzung"
- Bebauungsplan 16/16 „Flachdachbegrünung Essener Innenstadt“

ersetzt, soweit dieser den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kettwiger Straße/Kapuzinergasse (Eickhaus)“ betrifft.

XI. Kosten und Finanzierung

In dem im weiteren Planverfahren zu schließenden Durchführungsvertrag wird sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans und zur Übernahme der Planungs- und Umsetzungskosten verpflichten.

Der Stadt Essen entstehen durch die Planung keine Kosten.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich 7
Stadtplanung und Bauen

Andreas Müller
Amtsleiter

Martin Harter
Geschäftsbereichsvorstand